

**Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Ústav ekonomie**

Bytová politika vybraných obcí

Jana Průšová

**Bakalářská práce
2012**

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Jana Průšová**
Osobní číslo: **E09388**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**
Název tématu: **Bytová politika vybraných obcí**
Zadávající katedra: **Ústav ekonomie**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cílem práce bude zhodnocení zájmu velkých a malých obcí o bytovou politiku. Bude zde analyzován stav financování bytové politiky na úrovni vybraných obcí. Dále budou v práci zhodnoceny přínosy bytové politiky pro občany a její dopady na rozvoj obce.

Práce bude obsahovat:

- vymezení základních pojmů v bytové politice,
- charakteristiku rozvojového potenciálu obce,
- charakteristiku vybraných obcí a jejich postoj k bytové politice,
- analýzu dopadu využití obecních bytů na rozvoj obce,
- zhodnocení přínosů bytové politiky pro občany.

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: cca 30 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

GOLLER, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita, BROŽOVÁ, Lucie. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. první. Praha: České vysoké učení technické, 2009. 172 s. ISBN 978-80-01-04419-03.

LUX, Martin, kolektiv. Bydlení - Věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. první. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

PETRÁŠ, J., SKANINA, I. Bytová politika měst a obcí se zaměřením na privatizaci a regeneraci komunálního a družstevního bytového fondu. In Sborník příspěvků z mezinárodní konference. první. Brno: Česká společnost pro rozvoj bydlení, 2004. 198 s. ISBN 80-239-4254-9.

POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. první. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

PROVAZNÍKOVÁ, Romana. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. druhé. Praha: Grada, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.

Vedoucí bakalářské práce:


Ing. Martin Sobotka, Ph.D.

Ústav ekonomie


Datum zadání bakalářské práce: **27. června 2011**

Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2012**


doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.


doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 29. června 2011

PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že jsem tuto práci vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., autorský zákon, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako Školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou, nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Souhlasím s prezenčním zpřístupněním své práce v Univerzitní knihovně Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 27. 4. 2012

Jana Průšová

PODĚKOVÁNÍ:

Tímto bych ráda poděkovala svému vedoucímu práce Ing. Martinu Sobotkovi Ph.D. za jeho odbornou pomoc, cenné rady a poskytnuté materiály, které mi pomohly při zpracování bakalářské práce. Dále bych chtěla poděkovat své rodině za podporu a všem ostatním, kteří mi poskytli informace.

ANOTACE

Tato práce je zaměřena na zhodnocení zájmu malých a velkých obcí o bytovou politiku. Celá práce se zabývá obcemi a městy, které se nachází v Kraji Vysočina. Cílem práce jsou přínosy, problémy bytové politiky. V práci je analyzován stav finančních prostředků na bytovou politiku dále pak také využívání obecních bytů a jejich dopad na rozvoj obce. Těchto cílů bylo dosaženo pomocí dotazníkového šetření. U některých vybraných měst a obcí je toto dotazníkové šetření rozšířeno o řízené rozhovory.

KLÍČOVÁ SLOVA

Obec, rozvoj obce, místní ekonomický rozvoj, komunální politika, bytová politika, bydlení, byt,

TITLE

Housing Policy of Selected Municipalities

ANNOTATION

The thesis focuses on the evaluation of interest in housing policy in villages and cities which are located in the Region of Highlands (Vysočina). The work deals with benefits and problems of the housing policy. The situation of financial resources for housing policy, use of municipal housing and their impact on the housing policy are analysed in the thesis. The objectives which were set at the beginning were achieved via questionnaires and interviews in selected villages and towns.

KEYWORDS

municipality/villages and towns, development of municipality, local economic development, local/municipal politics, housing policy, housing, flat.

OBSAH

ÚVOD	9
1 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA	10
1.1 Obec a její funkce	10
1.2 Obec a její působnost	10
1.3 Orgány obce	11
1.4 Hospodaření obce	13
1.5 Rozvoj obce	15
1.6 Místní ekonomický rozvoj a programy rozvoje	16
2 KOMUNÁLNÍ POLITIKA	18
2.1 Cíle a nástroje komunální politiky	19
3 CHARAKTERISTICKÉ RYSY BYTOVÉ POLITIKY	20
3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj	20
3.1.1 Koncepce bytové politiky	20
3.1.2 Státní fond pro rozvoj bydlení a jeho orgány	21
3.2 Bytová politika	22
3.3 Bydlení a byt	23
4 BYTOVÉ POLITIKY VYBRANÝCH OBCÍ	26
4.1 Město Chotěboř	26
4.1.1 Stav bytové politiky v Chotěboři	27
4.1.2 Vymezení pravomocí orgánů města v oblasti bytové politiky	28
4.2 Uhelná Příbram a její bytová politika	29
4.3 Město Habry	30
4.4 Město Havlíčkův Brod	31
5 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY	34
5.1 Metodiky hodnocení	34
5.2 Vyhodnocení otázek	34
ZÁVĚR	45
POUŽITÁ LITERATURA	47
SEZNAM PŘÍLOH	50

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Cíle bytové politiky	21
Tabulka 2: Druhy obecních bytů a jejich počty	27
Tabulka 3: Počty a druhy bytů v Uhelné Příbrami	30
Tabulka 4: Druhy bytů a jejich počty ve městě Habry	31
Tabulka 5: Druhy bytů v Havlíčkově Brodě a jejich počty	33
Tabulka 6: Vysvětlivky k otázkám	40

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1: Mapa Kraje Vysočina	26
Obrázek 2: Graf počtu obyvatel malých obcí	35
Obrázek 3: Graf počtu obyvatel velkých obcí	35
Obrázek 4: Graf – Obce, které ne/vlastní obecní byty	36
Obrázek 5: Graf - Zájem o obecní byty ve velkých a malých obcích	36
Obrázek 6: Graf - Využití obecních bytů	37
Obrázek 7: Graf - Důvody zájmu lidí o obecní byty	37
Obrázek 8: Graf - Obecní strategie malých a velkých obcí	38
Obrázek 9: Graf - Koncepce bytové politiky malých a velkých obcí	38
Obrázek 10: Graf – Finanční prostředky na bytovou politiku malých a velkých obcí	39
Obrázek 11: Graf - Využití finančních prostředků na bytovou politiku	39
Obrázek 12: Graf – Zpracování otázek pro malé obce	42
Obrázek 13: Graf – Zhodnocení otázek pro velké obce	43

SEZNAM ZKRATEK

ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
Sb.	Sbírka zákonů

ÚVOD

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a chrání nás před nepříznivými vlivy okolního prostředí. Bydlení je každodenní součástí našeho života aniž bychom si to uvědomovali. Pro osoby, které nemají možnost zřízení svého bydlení, jsou v obcích obecní, městské byty, které těmto občanům pomáhají, proto je tato práce zaměřena na bytovou politiku vybraných obcí v Kraji Vysočina.

Cílem této práce je zhodnocení zájmu velkých a malých obcí o bytovou politiku. Je zde analyzován zájem o obecní byty, problémy a přínosy obecních bytů, které mají dopady na rozvoj obce. Dále jsou zde zhodnoceny přínosy bytové politiky pro občany a její dopady na rozvoj obce. Tyto cíle jsou v práci zhodnoceny pomocí dotazníkového šetření.

První kapitola vymezuje samotný pojem obec. Zabývá se hodnocením hospodaření obce. V neposlední řadě jsou zde vymezeny orgány obce. Všímá si i rozvoje obce, který je v souvislosti s bytovou politikou rozebírán podrobněji v místním ekonomickém rozvoji.

Druhá kapitola sleduje komunální politiku. Komunální politika je nástroj na podporu hospodaření a též podporuje rozvoj obce. Jsou zde vymezeny cíle, faktory a nástroje komunální politiky.

Třetí kapitola se zabývá bytovou politikou. Bytová politika na centrální úrovni patří do resortu Ministerstva pro místní rozvoj, které je v této práci též zmíněno. Ministerstvo zpracovává koncepci bytové politiky a různé programy na podporu bydlení. V kapitole samozřejmě nechybí vymezení pojmu bydlení, byt a s ním spojené nájemné.

Čtvrtá kapitola obsahuje praktickou část o bytové politice vybraných obcí. Čtyři vybrané obce Chotěboř, Habry, Uhelná Příbram a Havlíčkův Brod jsou tu rozebrány podrobněji. Pro větší objem dat byl využit dotazník a u některých obcí i řízené rozhovory, díky nimž byly zjištěny názory na bytovou politiku i z pohledu jiných obcí. Obce jsou rozděleny dle počtu obyvatel na malé a velké. Je zde analyzován zájem občanů o obecní byty, problém a přínosy obecních bytů, strategie obce, jak byty napomáhají k rozvoji apod.

1 ÚZEMNÍ SAMOSPRÁVA

Samospráva je projevem demokracie a decentralizace, vykonává svoji činnost samostatně, na vlastní jméno a disponuje svými vlastními prostředky. Samosprávu můžeme rozdělit na územní a zájmovou. Základem územní samosprávy jsou územní samosprávné celky - obce, dále pak územní samosprávu tvoří vyšší územní samosprávné celky – kraje. Někdy se místo územní samosprávy na nejnižší úrovni používá označení místní správa. Územní samospráva je část veřejné správy, která je vykonávána v rámci administrativních jednotek a je projevem jak samostatné, tak přenesené působnosti (státní správy).

1.1 Obec a její funkce

Obec je základní územní jednotkou státu a tvoří ji společenství občanů, které užívá vymezené území v hranicích obce a které má právo na samosprávu, jenž je zakotveno v ústavě. Každá obec disponuje svým vlastním majetkem, pečuje o své občany a všestranný rozvoj [16]. Obec jsou nejnižší územní správní jednotkou a prošly si dlouhým vývojem, vznikaly přirozeně jako společenství lidí žijících ve stejné oblasti a sdílejí řadu společných zájmů, příležitostí a problémů. Též jsou označovány jako složité socioekonomické systémy, které především poskytují uspokojení potřeb občanů. Základní funkce, které obec plní, jsou následující: [5]

- obytná – bydlení,
- pracovní – v dané obci jsou podniky, firmy atd., které vytvářejí pracovní příležitosti,
- oblužná – poskytování statků, jak soukromých, tak veřejných prostřednictvím firem, podniků, tyto statky lidé využívají k uspokojení svých potřeb,

Každá obec plní tyto funkce rozdílnou měrou. Některé obce nemají možnost plnit funkci pracovní, protože v dané obci není žádný podnik, firma apod., která by zajišťovala pracovní místa. Proto většina lidí z malých obcí dojíždí za prací do města.

1.2 Obec a její působnost

Samostatná působnost obce je dána zákonem o obcích, dále obec může ještě vykonávat přenesenou působnost ve věcech, které jí stanoví zvláštní zákony v základním rozsahu a pro svůj správní obvod, který je totožný s územním obvodem obce. Orgány obce s pověřeným obecním úřadem a obce s rozšířenou působností vykonávají přenesenou působnost v základním rozsahu svěřeném obcím a vedle této přenesené působnosti

vykonávají ve stanoveném správním obvodu i přenesenou působnost jim svěřenou zvláštními zákony [20].

Do samostatné působnosti můžeme zařadit podle zákona o obcích č. 128/2000 Sb. například [26]:

- hospodaření obce,
- sestavování rozpočtu obce a závěrečného účtu,
- místní referendum,
- vybírání místních poplatků,
- ukládání pokut za správní delikty,
- spolupráce s jinými obcemi,
- zakládání obecní policie apod.

Do působnosti obce s rozšířenou působností můžeme zařadit následující činnosti, které vycházejí ze zákona č. 128/2000 Sb. [26]:

- evidence obyvatelstva,
- vydávání dokladů (řidičský průkaz, občanský průkaz, cestovní pas atd.),
- vykonávání státní správy lesů,
- doprava a silniční hospodaření pro silnice II. a III. třídy,
- péče o nepřizpůsobivé občany, zdravotně postižené,
- vydávání dávek a sociální služby.

Jak již z předcházejícího textu vyplývá, samostatná působnost je jen v rámci obce samotné, kterou obec může vykonávat pomocí obecně závazných vyhlášek. Příslušné vyhlášky můžeme nalézt na webových stránkách obce nebo na úřední desce. Přenesená působnost je složitější, protože prostřednictvím zákonů zaměstnanci obecního úřadu kromě samosprávné činnosti vykonávají ještě část státní správy, která zahrnuje větší rozsah činností než samosprávná činnost.

1.3 Orgány obce

Mezi základní orgány obce patří zastupitelstvo obce, rada obce a výbory, komise, starosta a obecní úřad.

Zastupitelstvo je volený orgán, který je volen na čtyři roky. Počet členů se odvíjí od velikosti obce a je dán zákonem o obcích, dále je vyvěšen na úřední desce. Zasedání zastupitelstva jsou veřejná, zastupitelé se schází dle potřeby většinou však jednou za tři měsíce. Zastupitelstvo volí starostu a informuje o zasedání zastupitelstva veřejnost týden před

zasedáním, aby se obyvatelé obce mohli také zúčastnit. Zastupitelstvo se může usnášet, pokud je přítomna alespoň nadpoloviční většina všech členů.

Zastupitelstvo rozhoduje o věcech patřících do samosprávné působnosti obce např. [26]:

- schvaluje program rozvoje obce, rozpočet, závěrečný účet,
- vydává obecně závazné vyhlášky,
- stanovuje počet členů rady,
- zřizuje či ruší výbory,
- zřizuje obecní policii,
- zřizuje a ruší příspěvkové organizace a organizační složky obce,
- vyhlašuje místní referendum,
- navrhuje změny katastrálních území uvnitř obce, schvaluje dohody o změně hranic obce a o sloučení obcí,
- schvaluje základní dokumenty obce jako je územní plán, program rozvoje obce,
- rozhodování o nabytí a převodu nemovitostí a nemovitých věcí, převodu bytů a nebytových prostor z majetku obce,
- zastavení nemovitých věcí,
- vydávání komunálních dluhopisů apod.,

Rada je výkonný orgán v oblasti samosprávné působnosti a za svou činnost odpovídá zastupitelstvu obce. V oblasti přenesené působnosti přísluší radě obce rozhodovat, jen stanoví-li tak zákon o obcích.

Radu obce tvoří starosta, místopředseda a další členové rady volení z řad členů zastupitelstva obce. Počet členů rady je lichý, nikdy však nesmí být počet členů rady větší, než je jedna třetina členů zastupitelstva [3]. Schůze rady jsou neveřejné, rada se schází dle potřeby, ze své schůze pořizuje zápis.

Starosta zastupuje obec navenek. Starosta i místopředseda jsou voleni zastupitelstvem. Starosta i místopředseda musí být občanem České republiky. Za svoji činnost odpovídají zastupitelstvu. Starostu zastupuje místopředseda.

Starosta odpovídá [26]:

- za včasné objednání přezkoumání hospodaření obce za uplynulý kalendářní rok,
- plní úkoly zaměstnavatele,
- může požadovat od Policie ČR pomoc při zabezpečení místního pořádku,
- za informování občanů obce atd.

Obecní úřad je tvořen starostou, místostarostou, tajemníkem a zaměstnanci obecního úřadu. „*Obecní úřad je výkonným orgánem obce jak v samostatné, tak v přenesené působnosti. V oblasti samostatné působnosti plní úkoly, kterými ho pověří zastupitelstvo, rada a napomáhá výborům a komisím v jejich činnosti*“ [5].

Tajemník je odpovědný za plnění úkolů v samostatné působnosti i přenesené působnosti starostovi. Tajemník se zúčastňuje zasedání zastupitelstva, schůze rady obce pouze s hlasem poradním. Rozhoduje o platech pracovníků obecního úřadu.

Zastupitelstvo zřizuje **výbory**, které plní úkoly, jimiž je pověří zastupitelstvo obce. Počet členů je vždy lichý a výbor se schází dle potřeby. Usnesení výboru se vyhotovují písemně a podepisuje je předseda výboru. Povinně se v obci zřizuje **kontrolní a finanční výbor**. Pokud v dané obci žije více jak 10 % cizinců, zřizuje se i výbor pro národnostní menšiny. Finanční výbor provádí kontrolu hospodaření s majetkem obce a finančními prostředky, dále plní činnosti, které výboru zadá zastupitelstvo. Kontrolní výbor kontroluje plnění usnesení zastupitelstva obce a rady obce, kontroluje dodržování právních předpisů a též plní úkoly, které mu zadá zastupitelstvo obce. **Komise** je poradní a výkonný orgán obce, který vznikl jako iniciativa obce, dále je za svou činnost komise odpovědná radě, ve věcech výkonu přenesené působnosti na svěřeném úseku však odpovídá starostovi [26].

1.4 Hospodaření obce

Každá obec si sestavuje svůj vlastní rozpočet na rozpočtové období, které je v České republice („dále jen ČR“) shodné s jedním kalendářním rokem. Kromě rozpočtu musí obce sestavovat rozpočtový výhled (plán), který je na dobu delší než jeden rok, zpravidla 2 – 5 let. Sestavuje se hlavně ve čtyřech základních oblastech: celkové příjmy, výdaje, závazky a pohledávky.

Rozpočet je bilance, která by měla být vyrovnaná, to znamená, že příjmy by se měly rovnat výdajům, a to hlavně z pohledu účetnictví. Rozpočet může být dále schodkový nebo přebytkový. Schodkový rozpočet znamená, že výdaje jsou vyšší než příjmy. V současné době se ve většině obcí a měst vyskytuje tento rozpočet, protože se obce zadlužují, ale ne každý dluh je škodlivý, obce si půjčují finanční prostředky i na kanalizace, modernizace atd. Když jsou příjmy vyšší než výdaje za daný rok, jedná se o rozpočet přebytkový.

Rozlišujeme dva druhy rozpočtů:

- běžný rozpočet,
- kapitálový rozpočet.

Běžný rozpočet – zde jsou zahrnuty příjmy a výdaje, které se každoročně opakují.

Příjmy běžného rozpočtu jsou:

- *příjmy daňové*: svěřené daně, sdílené daně, místní daně, správní poplatky,
- *příjmy nedaňové*: užitelské poplatky, zisky z podnikání, příjmy z pronájmu,
- *přijaté transfery*: běžné dotace ze státního rozpočtu, státního fondu, dary, sankce,

Sdílené daně jsou ty daně, které plynou do státního rozpočtu, a potom určitá část daní jde do obecního, krajského rozpočtu, jako je např.: daň z příjmů ze závislé činnosti a funkčních požitků, daň z přidané hodnoty, daň z příjmů právnických osob apod.

Obec může jen částečně ovlivňovat výnos sdílených daní, ovlivnění spočívá ve vytváření většího počtu pracovních míst, tím je ovlivňován soukromý sektor a jsou vytvářeny vhodné podmínky pro podnikání v dané obci. Daň z příjmů právnických osob je daň, kterou obec nemůže ovlivnit, tato daň nemá motivační charakter. Svěřené daně jsou daně, které plynou jen do obecního rozpočtu, např. majetkové daně, jako je daň z nemovitosti. Tuto daň může obec jen částečně ovlivnit, základní sazbu určuje vláda, ale obec může použít k ovlivnění výnosu korekční koeficient, který vychází ze zákona o dani z nemovitosti [11]. Výdaje běžného rozpočtu tvoří [20]:

- finanční prostředky, které podporují vzdělání tj. podpora škol a školských zařízení,
- bydlení,
- placené úroky,
- péče o zdraví,
- veřejný pořádek – policie, hasiči apod.,
- na podnikání,
- komunální služby apod.,

Kapitálový rozpočet - je rozpočet, v němž jsou zahrnuty příjmy a výdaje, které jsou nahodilé, jednorázové. Obvykle soustřeďuje zdroje na získání dlouhodobých aktiv např.: čistírna odpadních vod, školská a jiná zařízení apod. [9].

Příjmy kapitálového rozpočtu tvoří:

- příjmy z prodeje majetku,
- příjmy z půjček,
- přebytek běžného rozpočtu,
- dary na investice apod.

Výdaje kapitálového rozpočtu jsou:

- na investice,
- na nákup obligací, akcií,
- kapitálové dotace jiným rozpočtům apod.

Rozpočet schvaluje zastupitelstvo. Obecní rozpočet zahrnuje tři základní okruhy (příjmy, výdaje a financování¹), které vychází z funkčního členění rozpočtu.

1.5 Rozvoj obce

Samotný rozvoj obce není přesně definován, většinou je rozvoj chápán jako určitá kvalitativní změna.

Rozvoj obce znamená určitou kvalitní změnu života obyvatel žijících a pracujících v obci či městě. Rozvoj obce je proces, který neustále pokračuje, mění se, protože se mění podmínky, které ovlivňují život v obci. Rozvoj je určitá „vize“ do budoucna, hledání slabých stránek obce, z kterých chce obec udělat silné stránky. Změny mohou vést k rozvoji průmyslových zón, podpoře podnikatelské činnosti, ale také do oblasti zajišťování potřeb pro občany apod.

V rámci „moderního světa“ lidé na venkově využívají ke své práci internet, někteří pracují na dálku. Demografické změny ovlivňují především základní školy, které jsou v obci, protože se mnohdy uplatňuje proces odlivu mladých lidí a naopak v malých obcích zůstávají občané starší. Z tohoto důvodu se základní školy v obci buď ruší, nebo slučují a roste počet domů s pečovatelskou službou, je zde více domovů pro seniory.

V průběhu času se mění lidské potřeby a díky tomu i zájem obyvatelstva. Rozvoj obce závisí také na ochotě zastupitelů dané obce, města [24]. „*Základní nástrojem, který umožňuje koordinovat a řídit rozvojové aktivity na území obce, je Strategický plán rozvoje obce“ [5]. V tomto dokumentu jsou vymezeny základní priority, které mají vést k rozvoji obce, města. Strategický plán rozvoje obce je plán (představa o budoucnosti, která je nejistá). „*Obec by měla vytvořit informační, plánovací a kontrolní systém, který ji poskytne informace o změně prostředí a umožní ji konstruktivně zareagovat na měnící se příležitosti a hrozby. Během procesu strategického plánování obce rozhodují, jaká odvětví, služby a trhy by měly být podpořeny, které by měly být zachovány a na které by neměl být kladen důraz či by měli být utlumeny*“ [5].*

¹ Stavový údaj, který vyjadřuje změnu stavu peněžních prostředků na bankovních účtech. Financování se provádí netto způsobem.

Strategické plánování není jen výsledkem obecního úřadu, ale i zapojení obyvatel dané obce. Význam strategického plánu:

- napomáhá organizovat změny v obci,
- definuje základní cíle, které vedou k rozvoji obce,
- usiluje a snaží se co nejvíce a nejefektivněji využít příležitosti, o maximální příležitosti,
- snaží se minimalizovat problémy, hrozby obce,
- spojuje soukromý a veřejný sektor za účelem dosažení společných cílů → veřejno-soukromé partnerství apod.,

Ti občané, kteří žijí v obci, znají její problémy, a proto i v jejich zájmu by měla být spolupráce se zastupitelstvem dané obce vedoucí k rozvoji obce. Sami občané by tak výchozí plán určitě též chtěli realizovat.

1.6 Místní ekonomický rozvoj a programy rozvoje

Místní ekonomický rozvoj se začal prosazovat v 80. letech 20. století a jeho vývoj lze rozdělit do tří etap.

První etapa se snaží přilákat vnější nové investice (zahraniční, z jiných regionů apod.). Nástrojem této etapy byly převážně půjčky a daňové úlevy.

Druhá etapa se též snaží získat investice, ale v tomto období se samosprávy začaly stále více zajímat o místní podniky. Nástrojem tohoto období jsou převážně dotace.

Třetí etapa trvá i v současné době. Tato etapa se zabývá místním podnikatelským prostředím. Začíná zde spolupracovat veřejný sektor se soukromým při poskytování veřejných služeb občanům. Mezi nástroje tohoto období patří strategie na podporu podnikatelského prostředí, spolupráce nejen mezi soukromým a veřejným sektorem, ale i spolupráce mezi obcemi (slučování obcí).

Pod pojmem místní ekonomický rozvoj si můžeme představit aktivitu, která je cílená a vychází nejen ze strany místní samosprávy, ale i jiných skupin a firem. Cílem je zvýšit ekonomický růst, zaměstnanost – vytvoření nových pracovních míst, zvýšit ekonomickou úroveň obyvatelstva apod. Místní ekonomický rozvoj vede k zlepšení kvality života. Faktory místního ekonomického rozvoje můžeme rozdělit na [21]:

- hmotné faktory rozvoje,
- nehmotné faktory rozvoje,

Mezi hmotné faktory místního ekonomického rozvoje můžeme zařadit lokalitu, technickou infrastrukturu, lidské a finanční zdroje a technologie.

Mezi nehmotné faktory ekonomického místního rozvoje patří kvalita života, podnikatelské prostředí a image.

Místní ekonomický rozvoj není závislý jen na množství finančních prostředků obce, ale i na vzájemné spolupráci a komunikaci zapojených organizací (neziskové organizace, soukromé organizace apod.) Pomocí místního ekonomického rozvoje lze dosáhnout stanoveného cíle. Cílem je nejen navýšení počtu pracovních míst, ale také zlepšení podnikatelského prostředí. Důležité jsou i investice, které ovlivňují místní ekonomický rozvoj jako např.:

- investice do školství,
- investice do zdravotnictví a bezpečnosti,
- podpora nejen malých podniků v obci,
- podpora telekomunikačních sítí, dopravy apod.

Největší bariérou místního ekonomického rozvoje je dopravní síť, neboť většina obyvatel dojíždí za prací do vzdálenějších větších měst, obcí. V malých obcích nejsou veškeré potřebné služby zastoupeny a proto je tendence lokalizovat se ve větších obcích. Obec může také spolupracovat v nějakých oblastech s jinou obcí a to může vést k dalšímu rozvoji.

Mezi dlouhodobé trendy ovlivňující rozvoj patří: [6]

- globalizace,
- demografické změny,
- klimatické změny,
- změny v politice.

ČR je členem Evropské unie („dále jen EU“), to znamená, že na obec dopadají i mezinárodní změny, které mohou vést k rozvoji obce, města (více nových investorů, nové dálnice apod.).

I EU svými programy napomáhá rozvoji obce. Nejznámější je program na Podporu rozvoje venkova. Také MMR má programy na podporu rozvoje - Podpora obnovy a rozvoje venkova.

2 KOMUNÁLNÍ POLITIKA

Komunální politika je nástroj pro podporu hospodaření a také pro rozvoje obce a též pro zvyšování kvality života obyvatel. „*Komunální politika se realizuje v prostředí místní samosprávy, která ale není zcela svébytnou strukturou, jež by visela ve vzduchoprázdnu. Je realizovatelná pouze v prostředí státu, jakožto suveréna, monopolem mocenského donucení*“ [1]. Balík pohlíží na komunální politiku spíše z pohledu politického oproti Žárské, která si systém komunální politiky představuje jako komplexní opatření, které řeší problémy rozvoje místních jednotek.

Komunální politika je podmíněna různými faktory [27]:

- *věcné faktory* – tyto faktory se odvíjí od potenciálu obce, vycházejí z ekonomického potenciálu a postavení obce v prostorové struktuře, dále vychází z funkce a významu obce a z geografického potenciálu obce; geografický potenciál obce se promítá do přírodních podmínek a i umístění obce z hlediska státních hranic; důležitou rolí je poloha obce, která může ovlivnit její rozvojové možnosti,

Jmenované faktory se zabývají věcným obsahem komunální ekonomiky. A díky tomu v různých oblastech má komunální politika originální, speciální charakter.

- *systémové opatření* (legislativa, instituce, nástroje apod.) - systémové opatření umožňuje řízení území a je základem řešení věcných problémů; systémové předpoklady podmiňuje účinnost komunální politiky; existence opatření je předpokladem řešení problémů v dané obci, jako je například nezaměstnanost, špatné životní prostředí atd.; problémy vyžadují diferencovaný přístup; tento systém vychází z legislativních, organizačních, nástrojových, personálních a informačních předpokladů,

Orgány samosprávy musí organizovat a koordinovat svoji činnost ve spolupráci s dalšími, jinými subjekty, které tu působí. Občané mohou v obci zakládat různá dobrovolná sdružení a neziskové organizace, příspěvkové organizace atd. Pro tyto a další jiné aktivity musí vytvářet daná obec vhodné podmínky.

Občané také mohou rozhodnout o věcech v oblasti samostatné působnosti obce, s výjimkou rozpočtu, místních poplatků, ustanovování do volených funkcí, v místním referendu. Místní referendum je tedy možný způsob projevu nesouhlasu občanů s vedením obce.

2.1 Cíle a nástroje komunální politiky

Každé stanovení cílů v komunální politice je spojeno s ekonomickými, sociálními a ostatními prostředky dané obce. Obec reguluje rozvoj svého území a na druhé straně vytváří podmínky pro podnikání a spokojenost občanů v dané obci. Cílem obce může být vytvoření dostatečného množství bytových jednotek uspokojujících potřeby občanů, kteří nejsou schopni sami si sehnat bydlení, nebo nemají dostatek finančních prostředků. K úspěšnosti cílů komunální politiky jako celku jsou základem nástroje, které podle charakteru rozlišujeme na ekonomické a mimoekonomické.

Mezi **ekonomické nástroje** můžeme zařadit finanční nástroje obce (obec získává finanční prostředky nejen z prodeje, ale také z pronájmu, dále získává finanční prostředky z vkladů do obchodních společností apod.)

Mezi **mimoekonomické nástroje** – patří [27]:

- administrativní – vyjadřují právní vztah obce k právnickým nebo fyzickým osobám, těmito nástroji obec usměrňuje činnosti obce a to zejména vydáváním závazných stanovisek,
- legislativní – nařízení v působnosti obce,
- programové – tyto nástroje řeší sociálně-ekonomický a územně-technický rozvoj obce, jedná se např.: o územní rozvojový plán, koncepci rozvoje obce apod.,
- informační a komunikační nástroje – představují poradenská a informační centra, např.: e-government, czech point²,

Zmiňované nástroje ovlivňují místní politiku, proto každá obec musí zvážit, jakými nástroji a v jaké míře bude ovlivňovat své cíle pomocí těchto nástrojů.

² E-gon představuje elektronizaci veřejné správy, často je označován jako živý organizmus. Jeho mozek představuje základní registry veřejné správy (registr osob, registr práv a povinností, registr obyvatel, registr územní identifikace adres a nemovitostí), srdce představuje Zákon o eGovernmentu č. 300/2008 Sb. a oběhová soustava zajišťuje přenos dat (Komunikační infrastruktura veřejné správy). Prsty jsou označovány jako czech point. Czech point (Český Podací Ověřovací a Informační Národní Terminál) je nejčastěji dostupný na úřadech, poštách. Pomocí něho můžeme získat výpis z katastru nemovitostí, z rejstříků trestu, z obchodního rejstříku, podat žádost o zřízení datové schránky apod. [13].

3 CHARAKTERISTICKÉ RYSY BYTOVÉ POLITIKY

Bytová politika na centrální úrovni spadá pod Ministerstvo pro místní rozvoj.

3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj („dále jen MMR“) České republiky je ústřední orgán státní správy, který spravuje následující oblasti:

- regionální politiku,
- bytovou politiku,
- rozvoj domovního a bytového fondu,
- nájmu bytů a nebytových prostor,
- územního plánování,
- stavebního řádu,
- vyvlastnění,
- cestovního ruchu,
- investiční politiky atd.,

Kromě výkonu výše uvedených kompetencí ministerstvo spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování bytové a regionální politiky státu. Též koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu atd. MMR vzniklo v roce 1996 a podporuje bydlení ze státního rozpočtu pomocí svých programů a koncepcí, které ovlivňují bytovou politiku [12].

3.1.1 Koncepce bytové politiky

Koncepce bytové politiky byla schválena vládou v roce 2011. Důležitou otázkou koncepce je, proč by stát vůbec měl pečovat o bytovou politiku, když ve většině případů je bydlení chápáno jako soukromý statek. Stát podporuje bytovou politiku, protože bydlení patří k základním lidským potřebám.

Koncepce čelí novým výzvám [12]:

- zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností,
- zvyšování nákladů – jako jsou výdaje na energii, teplo, vodu → snižování spotřeby,
- omezení veřejných prostředků,
- demografické změny – snižující se počet mladých rodin a zvyšující se počet domácností se starší generací.

Cíle a nástroje bytové politiky

Mezi cíle bytové politiky v období 2011 – 2020 můžeme zařadit dostupnost, stabilitu a kvalitu.

Tabulka 1: Cíle bytové politiky

Strategické cíle
Dostupnost – zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení.
Stabilita – vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením.
Kvalita – snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

Zdroj: [12]

Pro splnění cílů, viz Tabulka 1, jsou ještě nutné také nástroje, pomocí nichž bude moci stát dostat svým cílům. Stát využívá tři základní nástroje bytové politiky, mezi které patří:

- legislativa (právní předpisy a normy),
- ekonomické a finanční nástroje – daňové, návratné či nenávratné finanční podpory,
- informační a vzdělávací nástroje – podpora výzkumu a vývoje apod.

Proto, aby byly vytyčené cíle splněny, musí být tyto nástroje dostatečně flexibilní.

3.1.2 Státní fond pro rozvoj bydlení a jeho orgány

Státní fond pro rozvoj bydlení se řídí zákonem č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení. Cílem tohoto fondu je podporovat bydlení v ČR v souladu se současnou bytovou koncepcí, tj. vytváří dostatečné množství peněžních prostředků, které budou investovány do bydlení. Nejedná se pouze o výstavbu nových bytových jednotek, ale též o opravu bytů či technickou infrastrukturu v obcích.

Orgány fondu tvoří výbory, dozorčí rada a ředitel.

Výbory zpracovávají návrhy rozpočtu Fondu, účetní závěrku a dále projednávají jednací řád Fondu apod. Výbory Fondu zasedají minimálně dvakrát do roka, v případě potřeby častěji. Výbor má sedm členů a předsedou je ministr pro místní rozvoj.

Dozorčí rada projednává výsledky kontrol hospodaření Fondu a na podněty ministra pro místní rozvoj provádí kontroly konkrétních případů. Dozorčí rada se též schází nejméně dvakrát za rok a má pět členů.

Ředitel odpovídá za plnění úkolů Fondu, je to nadřízená osoba ostatním zaměstnancům Fondu, rozhoduje o peněžních prostředcích a o poskytování podpor dle programů na podporu

bydlení, může se účastnit zasedání jak výboru, tak dozorčí rady Fondu, odvolává a jmenuje svého zástupce. [22]

3.2 Bytová politika

V období první republiky se bytová politika zaměřovala na výstavbu nových bytů, ochranu nájemníků a regulaci trhu. Z roku 1918 platilo nařízení o ochraně nájemců, které je chránilo před libovolným jednostranným zvyšováním nájemného, také se více zaměřovalo na ochranu nízko-příjmových obyvatel. Toto nařízení bylo zrušeno v roce 1920 Zákonem o ochraně nájemníků č. 275/1920 Sb. [14].

Utváření koncepce bytové politiky zaznamenáváme už počátkem dvacátého století. Cílem měla být dostatečná kapacita bytových jednotek pro sociálně slabší. Díky migraci obyvatel, hlavně za vidinou vyššího mzdového ohodnocení a životního stylu, se lidé stěhovali do měst. Díky velké migraci obyvatelstva do měst se zvýšila poptávka po bytech, což vedlo ke zvyšování nájemného. Lidé s nižšími příjmy nemohli toto vysoké nájemné zvládnout. Obce, města se snaží udržet své občany, a proto budují a vytváří nové byty, obytné zóny.

Zásadní změny v oblasti bytové politiky proběhly v letech 1991 – 1993. Prvním krokem byl převod státní politiky do „rukou“ obcí. Obce neměly správné předpoklady a finanční prostředky k údržbě a správě a to vedlo k privatizaci. [10]

Bytová politika je důležitá, protože vytváří vhodné podmínky pro výstavbu nových bytů, zejména pro ty osoby, které se o to z různých důvodů nemohou postarat samy. Proto zde vlastně bytová politika působí. Bytová politika z hlediska státu spočívá ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.

Cíle bytové politiky z hlediska aktérů jsou:

- dobře fungující trhy s byty,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, zvyšování kvality bydlení, průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce.

Snahou státu je také eliminovat tržní selhání na trhu s byty a zajistit potřebnou efektivnost, spravedlnost a stabilitu v této oblasti [18].

Bytová politika je ovlivňována i jinými politikami, jakou jsou:

- sociální politika,
- finanční politika,
- pozemková politika,
- majetková politika.

Tyto všechny oblasti spolu velmi úzce souvisí. Téměř každá obec má kritéria pro přidělování sociálních bytů. Finanční politika tuto situaci ovlivňuje finančními prostředky, které jsou pro tuto oblast vyčleněny. Může se jednat o vlastní prostředky obce či o soukromé zdroje, úvěry. Obec sama se rozhodne, které byty bude pronajímat (majetková politika), a také se může rozhodnout vybudovat nové obecní byty na pozemcích, kde není žádný objekt (pozemková politika).

3.3 Bydlení a byt

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a považujeme ho za soukromý statek, jen ve výjimečných případech se může jednat o statek veřejně poskytovaný, např. se jedná o ty byty, které patří státu nebo obcím, krajům atd. Byt nás chrání před nepříznivými podmínkami (živelné pohromy, hluk, znečištění životního prostředí atd.). Za základní důvody, které ovlivňují intenzitu potřeb bydlení, považujeme následující faktory [4]:

- demografické – zde je důležité věkové složení a struktura domácnosti,
- stav bytového fondu - sem můžeme zahrnout strukturu bytů podle počtu místností, technické vybavenosti bytu, počet obydlených a neobydlených bytů ve vztahu k počtu domácností atd.,
- vývoj životní úrovně a změny životního stylu.

„Byt je především předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci a rodiny potřebují či chtějí.“ [18] Byt lidi chrání před nežádoucími vlivy okolí. Bydlení je nezbytným spotřebním zbožím. Velikost bytu se určuje výměrou v měrných jednotkách m², nebo lze velikost také určit počtem místností.

Za vlastníka bytu je považována ta osoba, která je zapsána v katastru nemovitosti³. Existují různé **formy bydlení** [4]:

Vlastnické bydlení (home – ownership) tato forma bydlení je finančně náročnější, ale zase na druhou stranu bezpečnější a jistější, je historicky nejstarší formou bydlení. Mezi

³ Katastr nemovitostí je veřejný seznam, který obsahuje seznam všech bytů, domů, atd. a jejich vlastníka, či více vlastníků.

vlastnické formy bydlení patří i spoluvlastnické formy, které jsou nejčastěji založeny na družstevním principu. Obecně platí, že uživatel používá danou bytovou jednotku, kterou má v užívání, jeho právní omezení spočívá jen v tom, aby neporušoval práva ostatních vlastníků. Podstata této formy spočívá v tom, že vlastnický vztah je totožný s užívatelským vztahem.

Nájemní (soukromé) bydlení (private rental housing) – provozování fyzickou nebo právnickou osobou z podnikatelských důvodů, tato část je do určité míry regulována státem prostřednictvím legislativních nástrojů (stanovení nájemného, vztah nájemce a vlastníka, ochrana nájemníků). Financování této formy, jak již z názvu vyplývá, je ze soukromých zdrojů (soukromý sektor). V jiných členských zemích Evropské unie „(dále jen EU)“ se nejčastěji využívá smluvního nájemného, které je stále také soukromým zdrojem.

Sociální bydlení (social housing) – můžeme označit též jako neziskový sektor, protože cílem není dosahovat zisku, ale uspokojit potřeby týkající se bydlení části populace, vlastníkem jsou většinou obce, ale i neziskové organizace, charity atd. Podle M. Lujanena [4] existují tři základní pojetí sociálního bydlení, která vycházejí z typu vlastníka a způsobu financování [10]:

- v první řadě je sociální bydlení ztotožněno s veřejným nájemním sektorem, tj. nájemním bytovým fondem ve vlastnictví obcí nebo jiných veřejnoprávních subjektů,
- sociální bydlení zahrnuje i nájemní bytový fond vlastněný neziskovými organizacemi a různé formy družstevního bydlení,
- v nejširším slova smyslu je jako sociální bydlení chápáno jakékoli bydlení, k jehož výstavbě či provozu byly použity veřejné prostředky,

Sociální bydlení nemusí být nájemním bydlením, může to být také forma určitého vlastnického bydlení například v Dánsku, Švédsku apod., zde se jedná o podporu družstevního bydlení.

Nájemné a kauce

Nájemné jsou peněžní prostředky, které platí nájemce (uživatel) za byt. Nájemné platí na základně předem sjednané nájemní smlouvy. Nájemné se platí nejčastěji v měsíčních intervalech. Do faktorů tvořících, vstupujících do nájemného patří: kvalita pronajímané nemovitosti, náklady na pořízení a provoz pronajímané nemovitosti a v neposlední řadě i ochota nájemníka platit určitou výši. Nájemní smlouva musí obsahovat označení bytu, jeho

příslušenství, rozsah jeho užívání a způsob, kterým se vypočte nájemné. Nájemní smlouva musí být sjednána výhradně písemně. Pokud není ve smlouvě označena určitá doba trvání nájmu, tak se počítá, že se nájemné uzavřelo na neurčito.

Nájemné skončí uplynutím doby, na kterou byl sjednán nájem, nedohodne – li se pronajímatel s nájemcem jinak. Zrušit nájemní smlouvu sjednanou na neurčitou dobu lze pouze výpovědí, nedohodne – li se nájemce s pronajímatelem jinak [17]. Nájemné by mělo pokrýt veškeré náklady spojené s vlastnictvím, pronájmem a dále přinese přiměřený výnos, který představuje současnou hodnotu pronajímaného domu. V případě nedůvěryhodnosti, pro jistotu může vlastník bytu požadovat na nájemci peněžní částku, tzv. *kauci*, která slouží pro případné nezaplacení nájemného. V případě, že nájemce neplatí nájemné tak, jak by měl, vlastník bytu uplatní vybranou kauci, kterou uhradí nezaplacený nájem. V případě stálého neplacení nájemného většinou pak vlastník bytu ukončí nájemní smlouvu.

Současná bytová situace v České republice

V České republice je více než 4,5 miliónů bytových jednotek a přes 10 mil. obyvatel. Průměrná velikost bytu u nás je 76,3 m². V ČR převažuje vlastnické bydlení. Jak již bylo řečeno, současná bytová politika se řídí koncepcí, která byla schválena v roce 2011. Její platnost se předpokládá až do roku 2020.

4 BYTOVÉ POLITIKY VYBRANÝCH OBCÍ

Pro zpracování bytové politiky, respektive pro analýzu dopadu využití obecních bytů, zhodnocení přínosů bytové politiky byl vybrán Kraj Vysočina. U několika vybraných měst Chotěboř, Havlíčkův Brod, Habry a Uhelná Příbram byly provedeny řízené rozhovory. Ostatní obce z kraje byly osloveny pomocí e - mailu. Analýza probíhala pomocí dotazníkového šetření (Příloha C) a u již zmíněných obcí i formou ústního pohovoru.



Obrázek 1: Mapa Kraje Vysočina

Zdroj: [7]

Kraj Vysočina je zobrazen na předchozím obrázku č. 1. Nyní si u vybraných měst z tohoto kraje rozebereme bytovou politiku podrobněji.

4.1 Město Chotěboř

První zprávy pochází z roku 1265. V roce 1331 Jan Lucemburský koupil toto město a díky tomu se stává královským městem, kterým zůstalo až do roku 1499. Byla zde plně rozvinutá městská správa.

Ve druhé polovině 18. století bylo hospodaření města zcela závislé na státních orgánech a podřízeno krajskému úřadu, který měl sídlo v Čáslavi. V průběhu třiceti let město zasáhly

dva požáry, které způsobily zastavení růstu města. Ke změnám došlo v letech 1849 a 1850. V roce 1849 zahájil v Chotěboři svoji činnost Okresní soud a Okresní hejtmanství zde začalo působit od roku 1850. Město Chotěboř se leží na Českomoravské vrchovině. Krajina, která je v blízkosti Železných hor, se vyznačuje čistým životním prostředím.

Město je součástí Kraje Vysočina, který má sídlo v Jihlavě. Též patří do NUTS II Jihovýchod se sídlem v Brně.

Od roku 2003 patří Chotěboř k obcím s rozšířenou působností výkonu státní správy. Chotěboř je středně velké město, které má k dispozici základní úřady (městský úřad, finanční úřad, úřad práce) a instituce (banky, pojišťovny, policie ČR, záchranný hasičský sbor, lékařská péče, školní zařízení, rehabilitační ústav atd.). Chotěboř má 9 742 obyvatel, působí zde celá řada stavebních a obchodních firem a živnostníků.

Mezi významné památky patří chotěbořský zámek, který pochází z 18. století, dále církevní památky, památné domy na náměstí, socha Ignáta Herrmanna, který se narodil v roce 1854 v Horním mlýně u Chotěboře [15].

4.1.1 Stav bytové politiky v Chotěboři

Město Chotěboř se řídí určitými pravidly pro nájem městských bytů. Městským bytem se rozumí všechny byty v bytových domech a jednotkách ve vlastnictví města Chotěboře. Město se řídí směrnicí a také si sestavuje seznam žadatelů. Důležitá poznámka je, že tento seznam žadatelů v žádném případě není pořadníkem uchazečů o byt. Město má nyní k roku 2011 k dispozici 16 bytových domů a 218 bytových jednotek.

Tabulka 2: Druhy obecních bytů a jejich

Druh bytu	Počet
1+kk	61
1+1	70
1+2	20
1+3	61
1+4	6
Celkem	218

Zdroj: Městský úřad Chotěboř

K 6. květnu 2011 jsou 4 byty volné, z toho 3 byty budou rekonstruovány.

4.1.2 Vymezení pravomocí orgánů města v oblasti bytové politiky

Rada města Chotěboře má sedm členů. Rozhoduje o pronájmu městských bytů, uzavírá smlouvy ohledně městských bytů a provádí činnosti, které nemá v kompetenci starosta nebo městský úřad.

Bytová komise rady města navrhuje vyřazení nebo zařazení do seznamu žadatelů o přidělení městského bytu. Prověřuje skutečné podmínky bydlení žadatelů ve spolupráci s odborem sociálních věcí. Dále navrhuje radě města přidělení uvolněného bytu do nájmu.

Oddělení správy majetku městského úřadu eviduje a přijímá žádosti o pronájem či výměnu městského bytu. Zajišťuje činnost bytové komise. Koordinuje činnost a postupy správce a města.

Správce bytového fondu v Chotěboři provádí v současné době společnost TEPELNÉ A REALITNÍ SLUŽBY CHOTĚBOŘ s. r. o. na základě mandátní smlouvy, která je uzavřena podle obchodního zákoníku. Povinností správce je informovat radu města o počtu, velikosti, kategorii a adrese bytů, které jsou volné. Toto provádí prostřednictvím oddělení správy majetku městského úřadu.

Žádost o pronájem bytu

Žádost o pronájem městského bytu (Příloha A) může podat každý občan, který je starší 18 let a je způsobilý k právním úkonům, není vlastníkem či spoluvlastníkem nějaké nemovitosti k bydlení, nemá žádné nesplněné závazky vůči městu Chotěboř. Žadatel podává písemnou žádost, kterou musí vyplnit pravdivě, což stvrdí svým vlastnoručním podpisem. Žádost poté donese na městský úřad. Oddělení správy majetku města zkontroluje žádost, zda je úplná, a přidá ji do seznamu žadatelů o pronájem městského bytu. Na nejbližším zasedání posoudí bytová komise rady města žádosti. Při uvedení nepravdivých informací se žadatel vymaže ze seznamu žadatelů [19].

Nejčastěji je **vymazání žadatelů** ze seznamu z těchto důvodů:

- žadatel uvedl v žádosti nesprávné a nepravdivé informace,
- neoznámil ve stanovené lhůtě 8 dnů změnu údajů,
- získal byt jiným způsobem,
- odmítne přidělení bytové jednotky, bez písemně doložených závažných důvodů je automaticky vyřazen na dobu půl roku, po půl roce opět může žádat o byt, pokud mu je po druhé přidělen byt a on opět odmítne, bude vyřazen na rok,
- žadatel sám písemně požádá o vyřazení ze seznamu nebo žadatel zemřel,

Oddělení správy majetku rady města se souhlasem bytové komise zašle do 15 dnů vyrozumění o vyřazení ze seznamu žadatelů o městský byt.

Pronájem a uzavření nájemní smlouvy a ostatní

Oddělení správy majetku rady města předkládá bytové komisi seznam žadatelů o daný byt. Bytová komise sestavuje pořadí podle určených bodů (Příloha B - Kritéria pro posuzování přidělování nájemních bytů). Vybere první tři uchazeče s nejvyššími počty bodů. A doporučuje uzavření nájemní smlouvy s prvním z uchazečů. Druhý a třetí uchazeč jsou náhradníci. Správce uzavírá s vybraným uchazečem, žadatelem, nájemní smlouvu. Předává uvolněný byt do nájmu žadatele neprodleně poté, kdy se stal byt způsobilý k dalšímu užívání. Odmítne – li vybraný uchazeč nájemní byt, správce jej nabídne druhému uchazeči s druhým největším počtem bodů, pokud i tento uchazeč odmítne, správce nabídne byt třetímu žadateli.

Nájemní smlouva se uzavírá písemně, na určitou dobu a to od 3 měsíců až do 3 roků. Dobu trvání nájemní smlouvy lze prodloužit. O prodloužení se žádá 2 měsíce před vypršením lhůty nájmu. Rada města ve většině případů takovéto žádosti vyhoví.

Pod výměnou bytů se rozumí, že dva nájemníci z jiných bytů se dohodnou o výměně bytů, například z důvodu velikosti, lokality atd. Výměna bytů vychází z iniciativy nájemníků, nebo z činnosti správce. Jinak žadatelé vyplní formulář o výměně bytů a tato změna proběhne, pokud s tím souhlasí pronajímatel (město), tzn. musí být písemný souhlas rady města. Do 15 dnů od rozhodnutí přijde nájemcům oznámení [19].

Byty zvláštního určení

Město Chotěboř má několik bytů zvláštního určení, tzn., že tyto byty jsou upravené pro zdravotně postižené občany. Byty zřizuje rada města. Pronájem v těchto bytech se řídí zvláštním režimem stanoveným radou města.

4.2 Uhelná Příbram a její bytová politika

Uhelná Příbram je obec, která se nachází asi 10 km od Chotěboře. Tato vesnice byla založena podle místní kroniky v 11. století. První písemná zpráva je z roku 1352. Původně zněl její název Příbram Uhlířská pod Hochštejnem. Jak již z názvu vyplývá, v dané obci a celém jejím okolí se těžilo dřevo a zpracovávalo na dřevěné uhlí. V roce 1483 byla Uhelná Příbram povýšena na městys, ale v roce 1527 „titul“ městys zase ztratila. Až v 18. století obdržela majestát, díky kterému se opět stala městysem s právem konání výročních trhů. Je také začleněna do Kraje Vysočina. Uhelná Příbram se stala městysem v roce 2006. Nyní má

505 obyvatel. Obec provozuje knihovnu, v které je umístěno i informační centrum. V obci též nalezneme různé spolky (Sbor dobrovolných hasičů) a znovu založený Sokol [23].

Stav bytové politiky v Uhelné Příbrami

Uhelná Příbram vlastní v současné době pět obecních bytů. O tom, komu bude byt přidělen, rozhoduje zastupitelstvo města, neřídí se žádnou závaznou směrnicí, nevede si seznam žadatelů, přednost mají rodiče s dětmi. Důvodem je i to, že je předpoklad, že děti budou navštěvovat místní základní školu. Nájemníci uzavírají smlouvu o pronájmu na dobu neurčitou, to může být pro spoustu lidí výhodné. Smlouva na dobu neurčitou je lepší než na dobu určitou, hlavně z důvodu, že hrozí neprodloužení smlouvy po vypršení určité doby. V Uhelné Příbrami o všem rozhoduje jen zastupitelstvo, protože rada tu není. Zastupitelstvo má v současné době devět členů. Městys nevyužívá dotace z EU na hospodaření s byty.

Tabulka 3: Počty a druhy bytů v Uhelné Příbrami

Druhy bytů	Počet
2+1	5
Celkem	5

Zdroj: Městys Uhelná Příbram

Jelikož Uhelná Příbram není až tak velká, proto je zde jen pět obecních bytů.

4.3 Město Habry

Habry jsou jedno z nejmenších a historicky nejstarších měst Vysočiny. Byly prastarou tržní osadou ležící na zemské stezce, která vedla od Prahy na Německý Brod (nyní Havlíčkův Brod) a dále na Moravu. První písemná zmínka o osadě je již v Kosmově kronice z roku 1101. Jako přirozené obchodní centrum byly Habry za vlády Karla IV. v roce 1351 povýšeny na městys s tržním právem a právem užívat vlastní znak. V roce 1909 byl městys Habry povýšen na město. Po druhé světové válce Habry přišly o statut města, stavební úřad i o matriku. V roce 1992 byl Habrům statut města navrácen a rovněž tak matrika i stavební úřad. V současné době žije v tomto městě 1 300 obyvatel. Habry se snaží přilákat co nejvíce obyvatel. Jako součást města byly proto vykoupeny a zasíťovány dvě lokality, které město nabídlo k výstavbě 35 rodinných domků. Na tyto rozsáhlé investiční akce za více jak 18 milionů korun museli místní přistoupit k úvěrům. Státní dotace z MMR byla v roce 2008 po 80 tisících na 18 rodinných domků a v druhém případě, v letošním roce, pouze po 50 tisících na 17 stavebních parcel. Většina domků v nových ulicích již stojí a je obydlena.

Pro nadcházející období město vykupuje další pozemky pro novou lokalitu k výstavbě rodinných domků. Dokončena byla poslední etapa vyhotovení nového územního plánu pro město i místní části. Územní plán byl již schválen. Byl rovněž dokončen výkup a příprava pozemku pro výstavbu výjezdového stanoviště zdravotní záchrané služby, které bude zajišťovat a financovat Kraj Vysočina.

Bytová politika v Habrech

V posledních letech z důvodů nevýhodných dotací město nestaví nové městské byty. Každý rok adaptuje jeden starý byt cca 300 – 350 tis. Kč. V následující tabulce vidíme velikost jednotlivých bytů a jejich počty. V současné době má město 21 městských bytů.

Tabulka 4: Druhy bytů a jejich počty ve městě Habry

Druhy bytů	Počty
2+1	9
3+1	5
1+1	2
1+kk	5
Celkem	21

Zdroj: Městský úřad Habry

Město si eviduje seznam žadatelů o byt. O tom, komu bude byt určen, rozhoduje městská rada, která má pět členů. Město Habry nemá žádnou konkrétní směrnici, podle které by se přiřazovaly byty. Přednost mají samozřejmě rodiny s dětmi a též mladí lidé, novomanželé atd. Dotace z EU na bytovou politiku město nevyužívá.

Celkově se Habry rozrůstají, hlavně díky tomu, že se tam staví, jak již bylo výše řečeno, obytné rodinné domky.

4.4 Město Havlíčkův Brod

Město Havlíčkův Brod je starobylé město, jehož historie sahá až k počátku 13. století. V současnosti žije v tomto městě pětadvacet tisíc občanů. Město je bohaté na památky, střed města je památkovou zónou. Uprostřed města se nachází historické centrum s barokním náměstím, kostely, kašna s Trionem, atd. Město je bohaté i na sportovní vyžití. Je zde sportovní areál Kotlina se zimním bazénem a krytým plaveckým bazénem, saunou a fitnesscentrem a squashovou halou. Důležitou a též tradiční aktivitou je hokej, který brodští rodáci proslavili po celém světě.

Bytová politika Havlíčkův Brod

Město Havlíčkův Brod vlastní městské byty, to znamená, že má svoji bytovou politiku. Rada města a Bytová komise rozhoduje o přidělení městského bytu občanům. Rada města je sedmičlenná. Bytová komise rozhoduje o zařazení uchazečů do pořadníku, rada pak s vybranými uchazeči uzavírá smlouvu.

Město má tzv. **startovací byty**, které jsou určeny pro občany města jen na přechodnou dobu, než si vytvoří podmínky pro získání jiného, svého bytu.

Zajímavé na tom je, že smlouva na startovací byty se uzavírá na dobu určitou s tím, že město Havlíčkův Brod pak část nájemného za dobu trvání nájmu nájemci vrátí.

Smlouva se uzavírá na [25]:

- 3 roky s tím, že 50 % se vrací ze zaplacených nájmu za dobu trvání nájemní smlouvy,
- 5 let s tím, že 40 % se vrací ze zaplacených nájmu za dobu trvání nájemní smlouvy,
- 7 let s tím, že 20 % se vrací ze zaplacených nájmu za dobu trvání nájemní smlouvy.

Městská rada rozhoduje o pronájmu ve více kolech.

V 1. kole – manželé nebo rodič s dítětem, kteří trvale bydlí v Havlíčkově Brodě, a nikdo z nich nevlastní či nepronajímá byty.

Ve 2. kole – manželé, z nichž alespoň jeden má trvalé bydliště ve městě, a nevlastní či nepronajímá byty.

Ve 3. kole – zájemci starší 18 let, kteří mají trvalé bydliště v Havlíčkově Brodě a nemají pronajatý byt či nevlastní nemovitost s byty.

Ve 4. kole – ostatní občané starší 18 let, kteří nevlastní či nepronajímají byty.

V případě, že je poptávka větší než nabídka, rozhoduje los.

Sociální byty - tzv. byty zvláštního určení sem lze zařadit byty s pečovatelskou službou. Žádosti jsou přijímány v domově s pečovatelskou službou, veškeré potřebné informace jsou vždy vyvěšeny na úřední desce. Každý rok se sestavuje pořadník uchazečů, ve kterém většinou bývá kolem 20 – 23 uchazečů. Uzavření nájemní smlouvy je vázáno i na souhlas odboru sociálních věcí městského úřadu. Byt musí být obsazen do 15 dnů od obdržení rozhodnutí. Pokud se tak nestane, na nejbližším dalším setkání Rady města se rozhoduje o dalším nájemci, žadateli. Důležitou poznámkou je, že smlouva se uzavírá na neurčito

a žadatelé na základě smlouvy musí využívat během roku pečovatelské služby v minimální hodnotě 650 Kč.

Za **služební byty** lze považovat libovolný byt, který je vyhrazen zaměstnancům či pracovníkům úřadu na dobu jednoho roku.

Ostatní byty (volné) jsou zveřejněny na úřední desce, obsahují základní informace jako je:

- adresa bytu, velikost, výměra,
- termín prohlídek bytu,
- základní nabídková vyvolávací cena, která je min. 12 – ti měsíční nájemné + služby.

Vše probíhá tzv. obálkovou metodou. Účastníci si do svých očíslovaných obálek napíší svoji výši nabízené zálohy. Účastníci jsou vedeni pod čísly. Vybere se ten nejvyšší návrh, kteří zájemci navrhli, zároveň se vybírají dva náhradníci. S vybraným uchazečem se uzavírá smlouva na dobu neurčitou **Chyba! Nenalezen zdroj odkazů..**

K 6. říjnu 2011 má město Havlíčkův Brod 940 bytů, z toho je volných bytů (do aukce a i prodeje) 38. V následující tabulce vidíme druhy a počty bytů, které město Havlíčkův Brod vlastní.

Tabulka 5: Druhy bytů v Havlíčkově Brodě a jejich počty

Druh bytu	Počet
1+0	99
1+1	266
2+1	284
2+kk	53
3+1	232
4+1	6
Celkem	940

Zdroj: Městský úřad Havlíčkův Brod

Z tabulky vidíme, že město vlastní více menších bytů než těch větších. Důvodem je asi předpoklad, že městské byty využijí starší lidé nebo mladí lidé, kteří nemají ještě rodinu apod. Město Havlíčkův Brod je atraktivní město, které se rozrůstá, ale velkým konkurentem městských bytů se stává soukromý sektor.

5 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY

Analýza bytové politiky ve vybraných obcích Kraje Vysočina probíhala pomocí dotazníkového šetření. Celkem bylo dotazníkovému šetření podrobena 95 obcí z Kraje Vysočina. Návratnost dotazníků byla 24,7 % a z důvodu chybného vyplnění bylo vyřazeno 1,9 % dotazníků.

5.1 Metodiky hodnocení

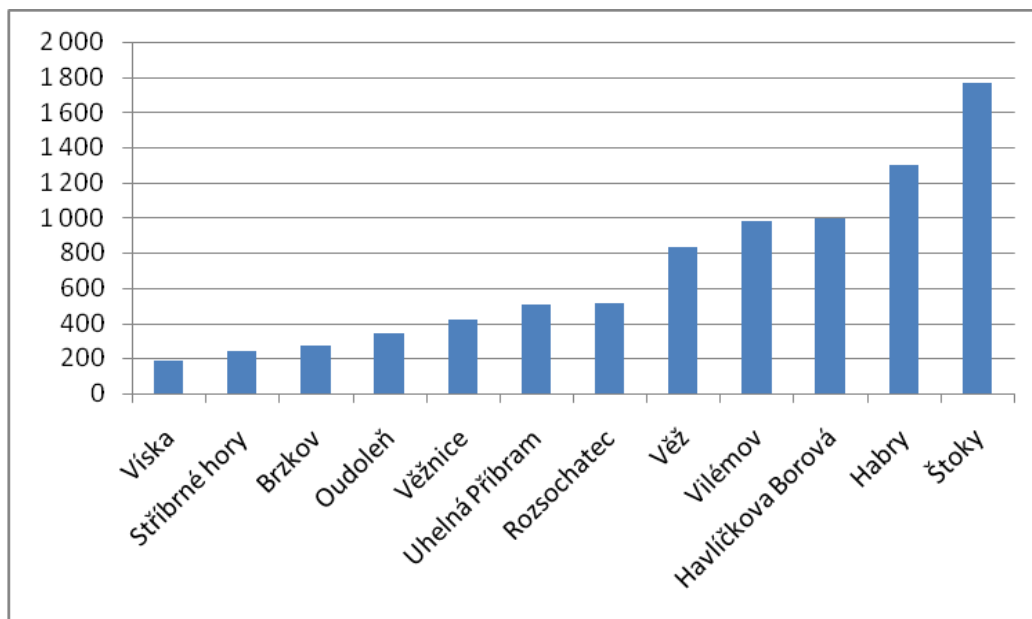
Saatyho matice se používá nejčastěji pro volbu vah u zaškrťovacích otázek (tam, kde bylo zaškrtnuto více možností a bylo to obodováno od nejlepšího k horšímu). Tato metoda patří mezi jednodušší. Spočívá v určení, kdy některá tvrzení jsou rovnocenná, jiná mají zase větší či menší preference.[8]

Korespondenční analýza je jednoduchá i vícenásobná analýza, která umožňuje analyzovat i velké soubory. Vstupní data musí obsahovat četnosti. Podstatou této analýzy je vytvoření kontingenční tabulky v Excelu, díky níž pak pomocí statistického programu STATISTICA lze vytvořit 3D diagram, 1D, 2D a 3D grafy pro řádkové či sloupcové body. Obodované otázky z dotazníků byly rozříděny do čtyř skupin: velmi významné, významné, málo významné a nevýznamné. Body 1, 2, 3 byly zařazeny do kategorie nevýznamné, body 4, 5 jsou považovány za málo významné. Mezi významné body je zařazena 6, 7 a mezi velmi významné body patří 8, 9, 10. Z toho pak byla vytvořena kontingenční tabulka.

5.2 Vyhodnocení otázek

Dané obce jsou rozděleny dle mediánu⁴ počtu obyvatel, který je 2 420 a rozděluje je do dvou kategorií – malé obce, velké obce. Na následujících dvou grafech vidíme rozdělení obcí dle počtu obyvatel. Na obrázku č. 2 jsou zobrazeny obce do 2 420 obyvatel. Nejmenší obce mají i jen několik stovek obyvatel.

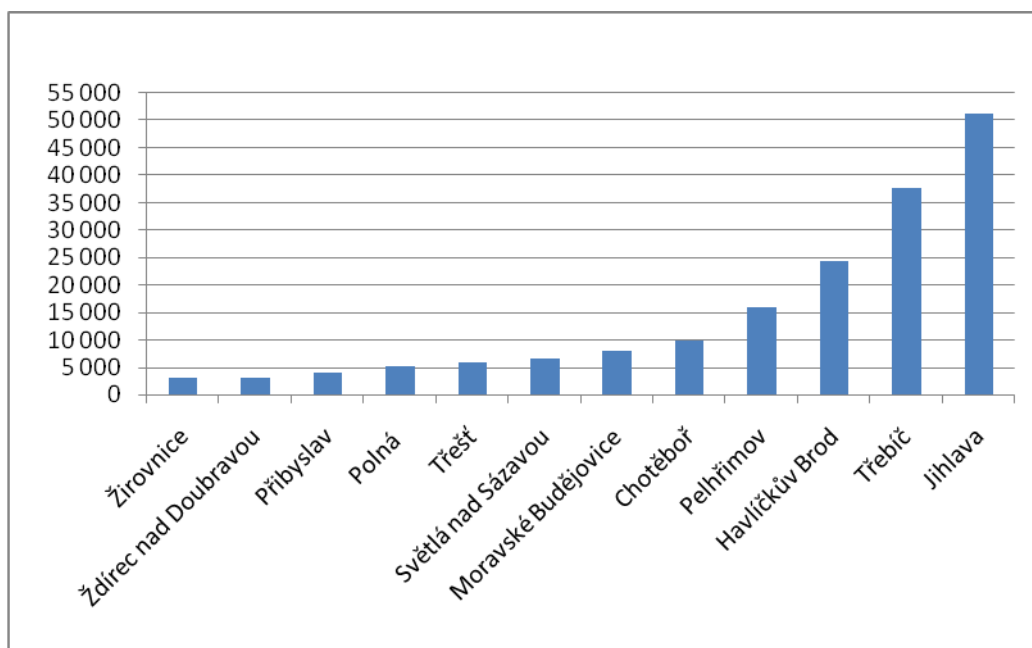
⁴ Medián je prostřední číslo v neklesající posloupnosti náhodných výběrů. Pokud se jedná o lichou posloupnost medián je zřejmý, pokud se ale jedná o sudou posloupnost medián je spočítán z průměru prostředních dvou členů posloupnosti [8].



Obrázek 2: Graf počtu obyvatel malých obcí

Zdroj: Vlastní zpracování

Na obrázku č. 3 vidíme počet obyvatel velkých obcí, který dosahuje už i do tisícových a desetitisícových hodnot. Nejviditelnější je statutární město Jihlava, která má samozřejmě největší počet obyvatel.

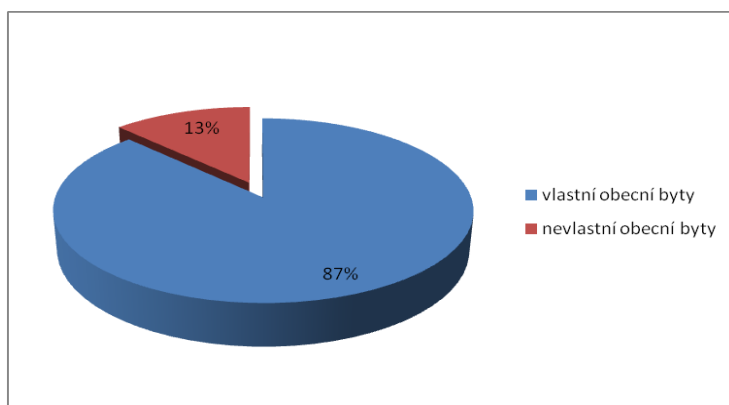


Obrázek 3: Graf počtu obyvatel velkých obcí

Zdroj: Vlastní zpracování.

Na následujícím obrázku č. 4 je zobrazen podíl obcí, které mají obecní byty, a které obce obecní byty vůbec nevlastní. Jen tři obce nevlastní žádné byty. Mezi tyto obce patří Oudoleň,

Vilémov a Stříbrné Hory. Ostatní obce, města vlastní alespoň nějaké byty. Jedná se jak o obce první kategorie, tak obce s pověřeným obecním úřadem a také obce s rozšířenou působností.



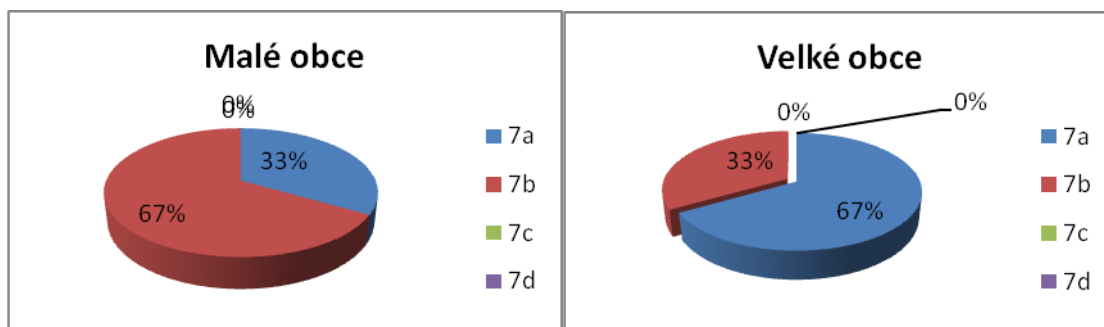
Obrázek 4: Graf – Obce, které ne/vlastní obecní byty

Zdroj: vlastní zpracování

Průměrný procentuální podíl městských, obecních bytů na bytovém fondu obce tvoří 16 %.

Tyto vyhodnocené otázky se zabývají **zájmem o obecní byty**

Zájem o obecní byty je u malých obcí jen částečný a u velkých obcí (měst) velký (viz obrázek 5). Důvodem může být i dojíždění, tím pádem je větší zájem o tyto byty ve větších obcích než v těch menších. Větší město nabízí i spoustu jiných služeb (vzdělávání, sportovní, kulturní a jiné aktivity), proto lidé mají větší zájem bydlet ve městě (větší obci), než v malých obcích.

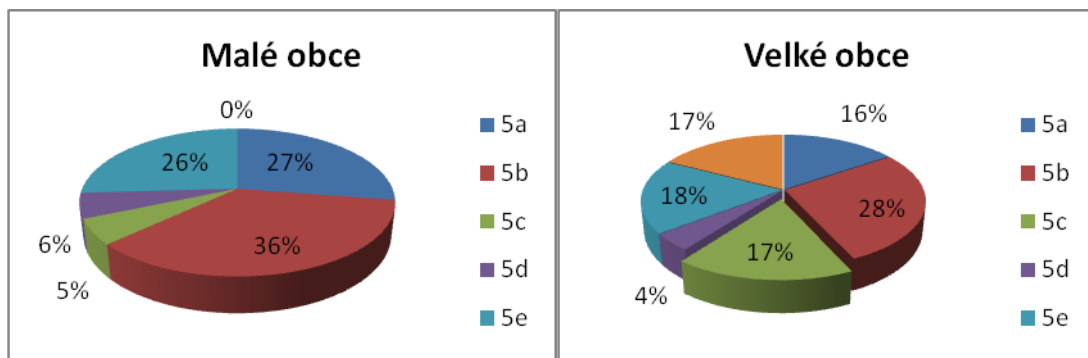


Pozn. 7a – ano – velký, 7b – ano – částečný, 7c - ne – naprostý nezájem, 7d – ne.

Obrázek 5: Graf - Zájem o obecní byty ve velkých a malých obcích

Zdroj: Vlastní zpracování.

Největší zájem o obecní byty mají rodiny s dětmi, jak ve velkých, tak malých obcích. Zejména pak v menších obcích mají zájem o obecní byty nejvíce mladí lidé a sociálně slabí občané, což je vidět na obrázku č. 6.

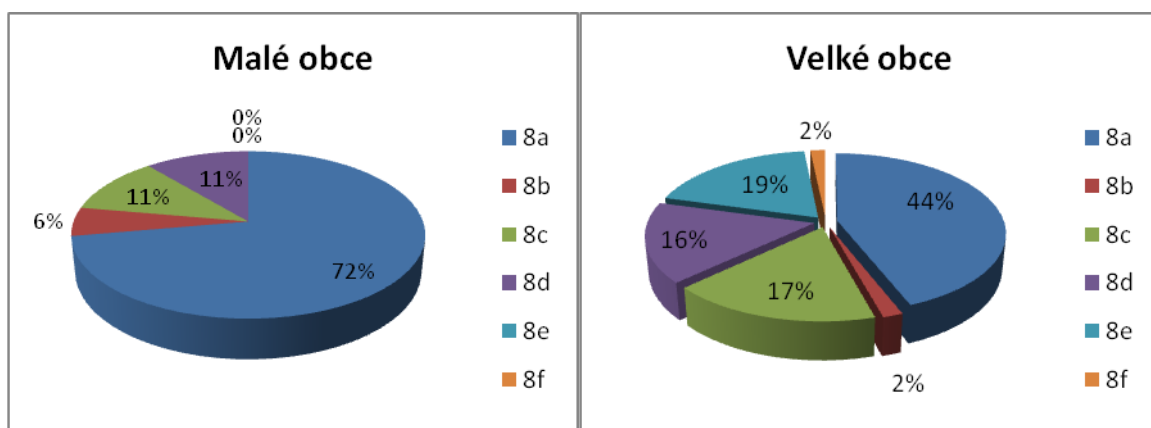


Pozn. 5a- mladí lidé, 5b - rodiny s dětmi, 5c - rozvedené matky s dětmi, 5d- týrané a zneužívané osoby, 5e - sociálně slabí občané.

Obrázek 6: Graf - Využití obecních bytů

Zdroj: Vlastní zpracování.

Lidé mají největší zájem o obecní byty z důvodu nedostatku svých vlastních finančních prostředků pro vlastní bydlení, proto využívají možnosti pronájmu bytu dané obce. Dalším důvodem je osamostatnění se od rodičů. Ve velkých obcích je zájem o byty i z důvodu zajímavější ceny pronájmu než u soukromého sektoru, což vypovídá o tom, že nájemné je nižší než u bytů, které vlastní soukromý sektor.

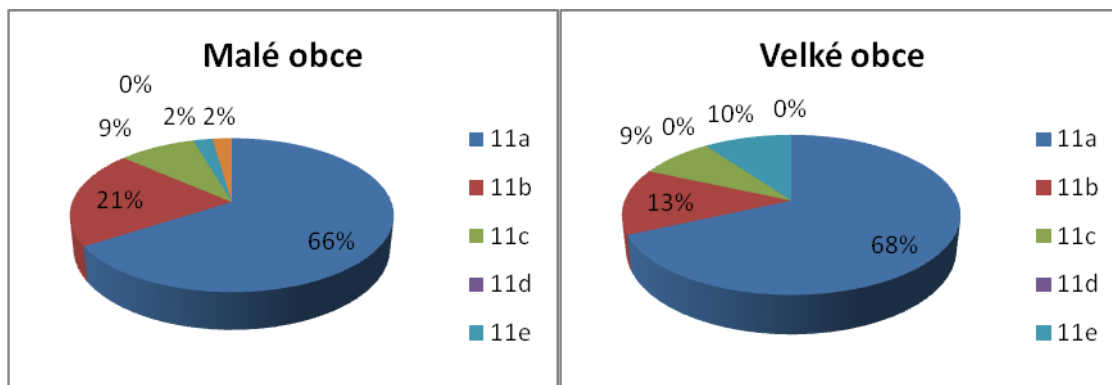


Pozn. 8a - mají nedostatek finančních prostředků pro vlastní bydlení, 8b - obecní byty využijí jako přechodné bydliště, 8c - různé sociální problémy, 8d - jsou staří - senioři, 8e - osamostatnění se od rodičů, 8f – jiné.

Obrázek 7: Graf - Důvody zájmu lidí o obecní byty

Zdroj: Vlastní zpracování.

Tyto otázky se zabývají **obecní strategií a koncepcí bytové politiky**.

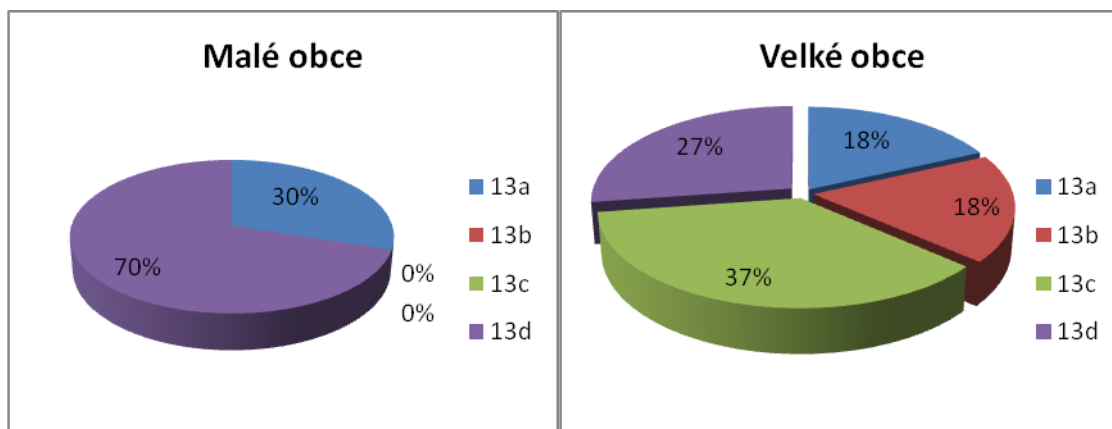


Pozn. 11a - pronájem občanům obce, 11b - pronájem nově příchozím obyvatelům, 11c - prodej občanům obce, 11d - prodej nově příchozím obyvatelům, 11e - pronájem a po určité době prodej bytu občanům obce.

Obrázek 8: Graf - Obecní strategie malých a velkých obcí

Zdroj: Vlastní zpracování.

Nejvyužívanější strategií jak u velkých, tak i malých obcí je pronájem občanů a pronájem nově příchozím občanům. Pronájem přináší obci stálý příjem do obecního rozpočtu, což je důvod preference pronájmu před prodejem obecních bytů.



Pozn. 13a - ano - jen rámcový návrh, 13b - ano – podrobně, 13c - ano – jen určité body, 13d – ne.

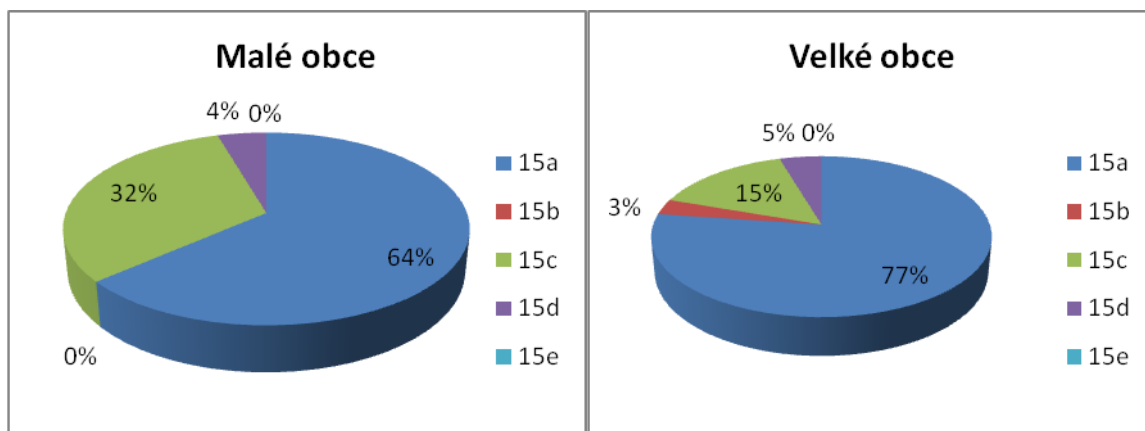
Obrázek 9: Graf - Koncepce bytové politiky malých a velkých obcí

Zdroj: Vlastní zpracování.

Malé obce ve většině případů nemají žádnou bytovou koncepci. Většina menších obcí vlastní malý počet obecních bytů, a tak žádnou koncepci nepotřebují, a když, tak používají jen rámcové návrhy. Větší města mají většinou jen koncepci, která má určité body, žádné

podrobné koncepce, to je spíše výjimkou, a některá města stejně jako malé obce nemají žádnou koncepci.

Tyto otázky se zabývají **finančními prostředky** obce, které využívá na bytovou politiku.

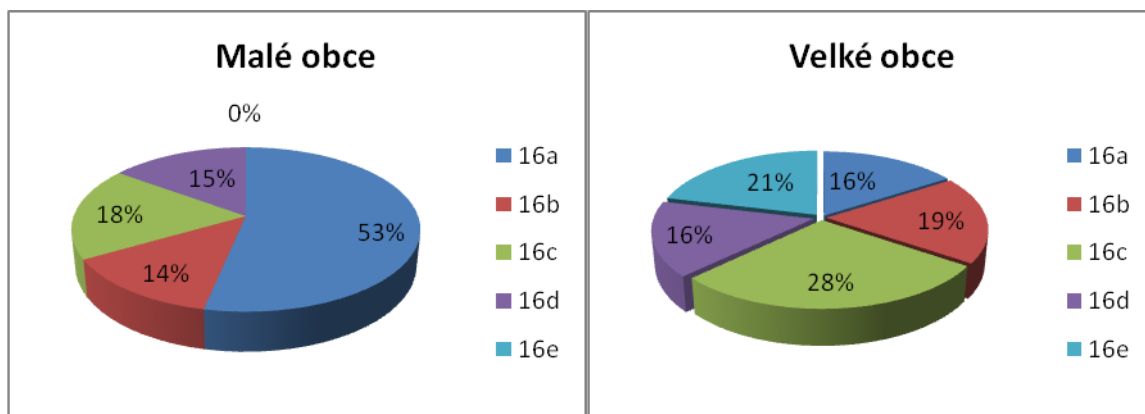


Pozn. 15a - vlastní finanční prostředky, 15b - prostředky od soukromých subjektů, 15c - dotace ze státního rozpočtu (Státní bytový fond), 15d - dotace z EU, 15e – jiné.

Obrázek 10: Graf – Finanční prostředky na bytovou politiku malých a velkých obcí

Zdroj: Vlastní zpracování.

Na financování obecních bytů obce využívají nejčastěji své vlastní prostředky z obecního rozpočtu. Je velmi zajímavé, že menší obce mnohem více využívají prostředky ze státního rozpočtu formou dotace ze Státního bytového fondu oproti velkým obcím.



Pozn. 16a - na modernizaci, rekonstrukci bytů, 16b - zateplení bytů – jako celku, 16c - na opravy bytů, 16d - na výstavbu nových bytů, 16e – jiné

Obrázek 11: Graf - Využití finančních prostředků na bytovou politiku

Zdroj: Vlastní zpracování.

Z obrázku č. 11 je patrné, že malé obce využívají finanční prostředky zejména na modernizaci a rekonstrukci obecních bytů, zatímco velké obce na opravy bytů.

Velké obce též využívají finanční prostředky na výstavbu infrastruktury pro rodinné domky a na výměnu oken.

Vyhodnocení ostatních otázek bylo analyzováno pomocí statistického programu **do korespondenčních map.**

Tabulka 6: Vysvětlivky k otázkám

6 PŘÍNOSY OBECNÍCH BYTŮ	
6A	zvýšení finančních prostředků obecního rozpočtu (nájemné)
6B	zvýšení počtu obyvatel – větší dotace od státu, kraje
6C	větší využití služeb obce
6D	prodej obecních bytů – zvyšování příjmů
6E	podnikání – vznik nových pracovních míst
6F	smlouvy o pronájmu na dobu určitou
6G	zvýšení cestovního ruchu
9 OBECNÍ BYTY POMÁHAJÍ K NÁSLEDUJÍCÍM OBLASTEM	
9A	k rozvoji průmyslových zón
9B	k rozvoji podnikatelské činnosti v obci
9C	k rozvoji cestovního ruchu
9D	k rozvoji kulturních zařízení
9E	k rozvoji parků, dětských hřišť
9F	k rozvoji obyvatelstva
9G	k rozvoji finančních prostředků obce
10 DŮLEŽITÉ OBLASTI SAMOTNÉHO ROZVOJE OBCE	
10A	k rozvoji průmyslových zón
10B	k rozvoji podnikatelské činnosti v obci
10C	k rozvoji cestovního ruchu
10D	k rozvoji kulturního zařízení
10E	k rozvoji parků, dětských hřišť
10F	k rozvoji obyvatelstva
10G	k rozvoji ekonomickému

Zdroj: Vlastní zpracování

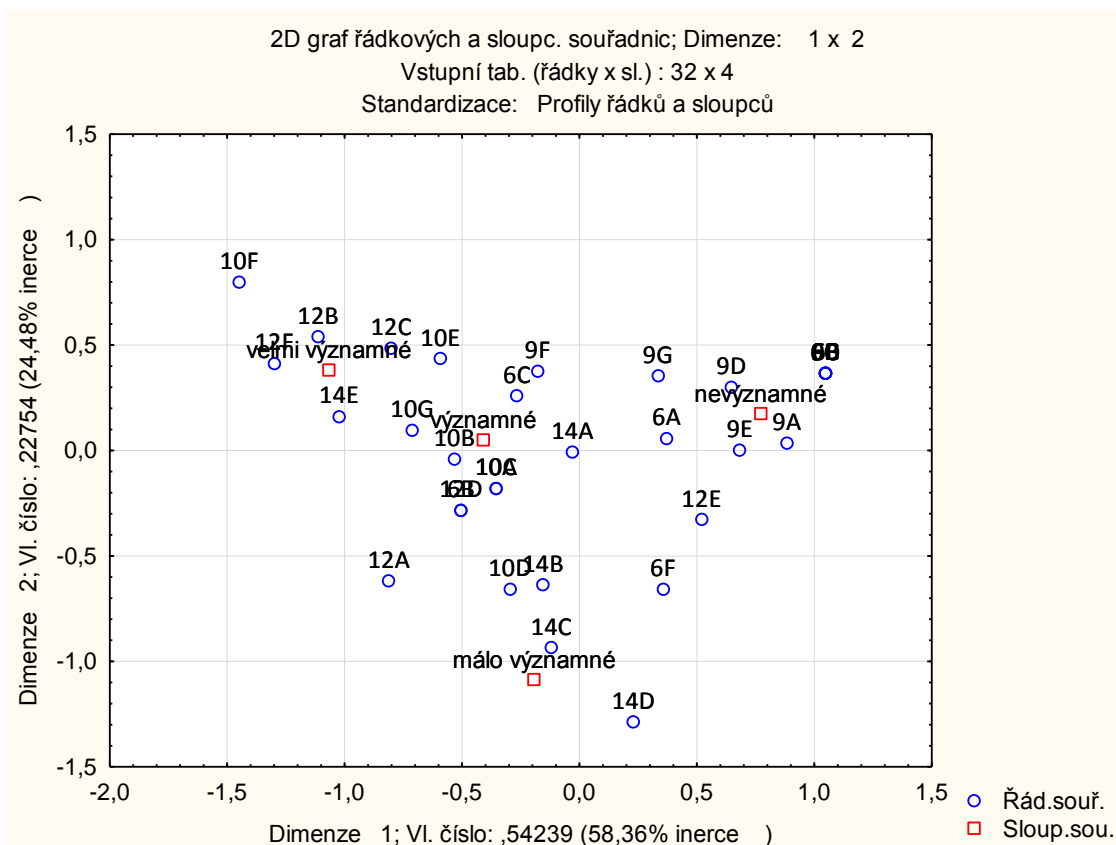
Tabulka 6: Pokračování k předchozí tabulce

12 VYUŽÍVÁNÍ OBECNÍHO POZEMKU	
12A	plánuje se využití v budoucnu
12B	podpora bytového fondu
12C	podpora infrastrukturálních celků
12D	podpora komerčních aktivit
12E	pronájem pro zemědělské účely
12F	prodej
14 PROBLÉMY OBECNÍCH BYTŮ	
14A	legislativa
14B	neplatiči nájemného
14C	hodně starých bytů, které nejsou rekonstruovány
14D	špatné umístění bytů
14E	nedostatek finančních prostředků na rekonstrukci, modernizaci

Zdroj: Vlastní zpracování

Z těchto otázek byla vytvořena 2D korespondenční mapa pro malé a velké obce.

Na následujícím grafu č. 12 mezi velmi významné body patří rozvoj parků a dětských hřišť, rozvoj obyvatelstva, podpora infrastrukturálních celků, prodej pozemků a nedostatek finančních prostředků na rekonstrukce, modernizace bytů. Mezi významné body náleží zvýšení počtu obyvatel, větší využívání služeb obce, rozvoj obyvatelstva, průmyslových zón a podnikatelské činnosti v obci, cestovního ruchu a také ekonomický rozvoj. Dále sem můžeme zařadit podporu komerčních aktivit a v neposlední řadě i legislativu. Do oblasti málo významných bodů náleží smlouvy o pronájmu na dobu určitou, rozvoj kulturních zařízení, využívání obecního pozemku v budoucnu, neplatiči nájemného a hodně starých bytů, které nejsou rekonstruovány a špatné umístění bytů. Mezi nevýznamné body patří zvýšení finančních prostředků obecního rozpočtu z obecních bytů, podnikání, prodej obecních bytů, zvýšení cestovního ruchu, rozvoj průmyslových zón, podnikatelské činnosti v obci, cestovního ruchu, kulturních zařízení a finančních prostředků obce.



Pozn. Nad slovem nevýznamné splývají body 6D, 6E, 6G, 9B, 9C a pod slovem významné splývá odpověď 10A a 10C . Vedle splývá odpověď 12D a 6B.

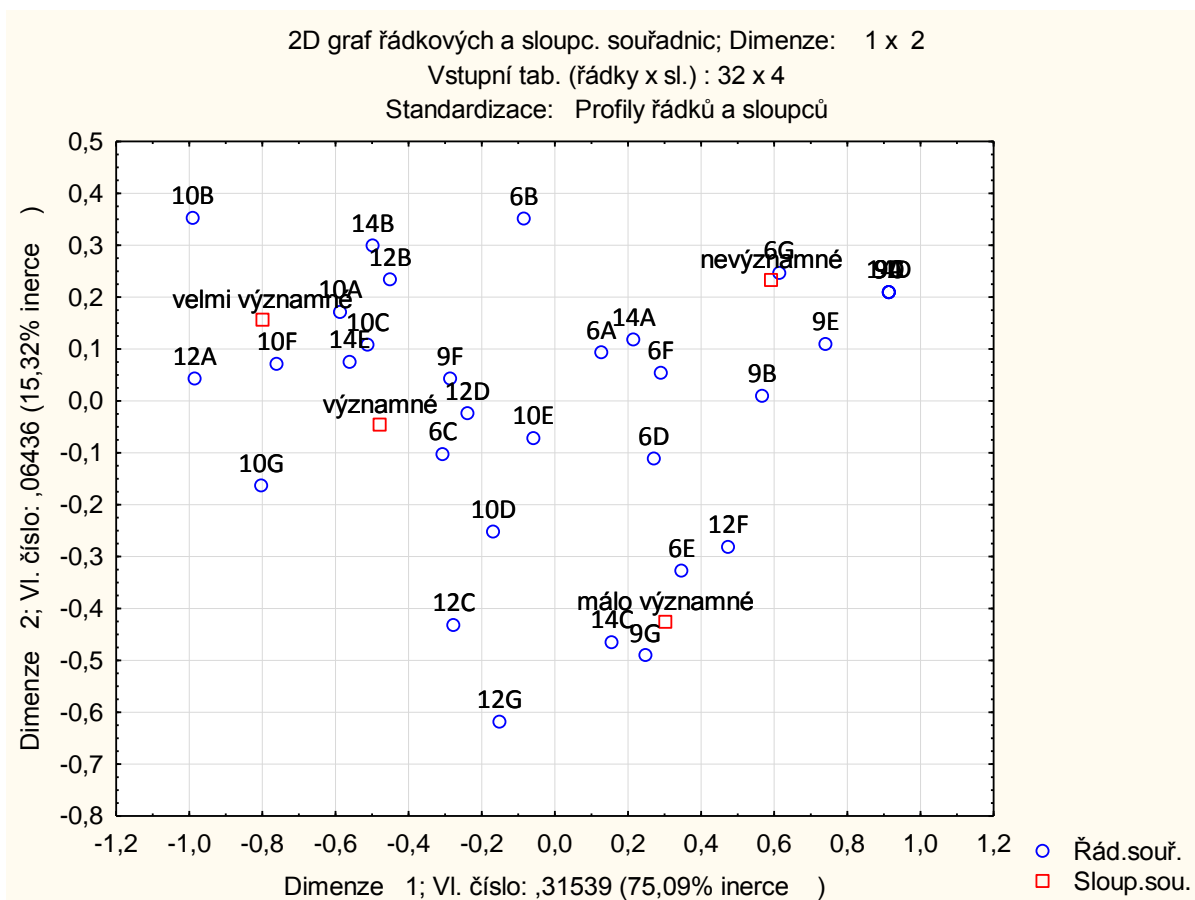
Obrázek 12: Graf – Zpracování otázek pro malé obce

Zdroj: Vlastní zpracování

Malé obce spatřují největší význam samotného rozvoje obce v rozvoji obyvatelstva, a tak napomáhají rozvoji parků, dětských hřišť apod. Nejčastěji využívají pozemky na podporu bytového fondu, infrastrukturálních celků. Obce též své pozemky prodávají a tím zvyšují své příjmy, přesto se potýkají s nedostatkem finančních prostředků na rekonstrukce a modernizace bytů. Pro malé obce nemají obecní byty takový význam, který by vedl ke zvyšování příjmů, i když se jedná o prodej obecních bytů. Tyto příjmy jsou natolik malé, že nevedou ke zvyšování celkového rozpočtu. Obecní byty nepomáhají k rozvoji průmyslových zón, podnikatelské činnosti, cestovního ruchu a kulturních zařízení, parků, hřišť, a jak již bylo řečeno, tak ani k rozvoji finančních prostředků. Obce téměř nevyužívají pozemky k zemědělské činnosti.

Docela významný přínos obecních bytů spočívá ve větším využívání služeb, mezi které můžeme zahrnout např. školu, pečovatelské domy, sportovní zařízení apod., z toho vyplývá, že i toto napomáhá k rozvoji obyvatelstva.

Na následujícím obrázku č. 13 vidíme též graf, ale tentokrát pro velké obce. Do oblasti velmi významných bodů patří rozvoj průmyslových zón, podnikatelské činnosti, cestovního ruchu, obyvatelstva, využívání obecního majetku v budoucnu a podpora bytového fondu a neplatiči nájemného. Mezi významné body patří větší využívání služeb obce, rozvoj obyvatelstva, kulturního zařízení, parků a dětských hřišť a v neposlední řadě ekonomický rozvoj a podpora komerčních aktivit. Mezi málo významné body náleží podpora infrastrukturních celků, prodej obecních pozemků a hodně starých bytů, které nejsou rekonstruovány. Ostatní body jsou nevýznamné.



Pozn. Slovo nevýznamné překrývá odpověď 6G a vpravo od toho se překrývá odpověď 14D, 9A, 9C a 9D. Slovo velmi významné překrývá odpověď 10A.

Obrázek 13: Graf – Zhodnocení otázek pro velké obce

Zdroj: Vlastní zpracování

Velké obce, města spatřují největší význam obecních bytů ve zvyšování počtu obyvatel. Některá města spatřují přínos v získávání a stabilizaci pracovníků v klíčových profesích. Pro tyto obce je důležitý samotný rozvoj, který má pomoci k rozvoji průmyslových zón, podnikatelské činnosti a též k rozvoji cestovního ruchu a samozřejmě nemůžeme opomenout již zmiňovaný rozvoj obyvatelstva. Obecní byty slouží k zajištění a uspokojení základních

lidských potřeb a obce toto bydlení poskytují za výhodné nájemné, které slouží nejen starým a nemocným lidem. Tyto obce využívají své pozemky k podpoře bytového fondu a též plánují jejich využití v budoucnu. Velmi významným problémem obecních bytů, se kterými se potýkají města, obce jsou v první řadě neplátiči nájemného, a také je to nedostatek finančních prostředků na rekonstrukci a modernizaci bytů.

Stejně jako malé obce, ani velké obce, města nespátřují přínos obecních bytů ve zvyšování příjmů do obecního rozpočtu. Pro obce jsou nevýznamné i smlouvy na dobu určitou. Obecní byty nenapomáhají k rozvoji průmyslových zón, podnikatelské činnosti, cestovního ruchu, kulturních zařízení ani parků a hřišť. Města a velké obce nespátřují problémy obecních bytů v legislativě, ani ve špatném umístění těchto bytů.

Větší využívání služeb v obci je také přínosem obecních bytů. Mezi významné oblasti rozvoje města, velkých obcí pro samotný rozvoj můžeme zařadit budování parků, hřišť, neboť i to napomáhá ekonomickému růstu. Obce využívají pozemky pro komerční aktivity, i když jakákoli komerční aktivita je v souvislosti se zákazem veřejné podpory problematická.

ZÁVĚR

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Obce, které vlastní obecní byty mají samozřejmě konkurenci v soukromém sektoru. Výhodou je ovšem nižší nájemné, které platí nájemníci žijící v obecních, městských bytech.

Cílem této bakalářské práce bylo zhodnocení zájmu malých a velkých obcí o bytovou politiku, dále zde byly analyzovány finanční prostředky určené na bytovou politiku, přínosy a problémy obecních bytů a jejich souvislosti s rozvojem obce.

Obce vidí největší přínos obecních bytů v rozvoji životních podmínek obyvatelstva. Většina obcí, jak malých tak velkých má zájem o bytovou politiku. Obecní byty využívají nejvíce rodiny s dětmi, mladí lidé a sociálně slabí občané. Nejčastějším důvodem zájmu ze strany občanů je nedostatek finančních prostředků na vlastní bydlení.

Obecní strategie podléhá pronájmu obecních bytů občanům obce. Malé obce nezpracovávají žádnou koncepci bytové politiky, protože vlastní málo obecních bytů. Velké obce na rozdíl od malých obcí, mají zpracovanou koncepci, nejčastěji jen v určitých bodech.

Obce též musí do bytů investovat své finanční prostředky a malé obce využívají kromě těchto finančních prostředků ještě dotace ze státního rozpočtu prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení. Malé obce využívají tyto finanční prostředky převážně na modernizaci a rekonstrukci bytů a velké obce zejména na opravy bytů.

Obecní byty nepomáhají k rozvoji průmyslových zón, podnikatelské činnosti apod.

Velké obce se potýkají také s neplatiči nájemného, což je v současné době velký problém, protože obce proti tomu nic nezmůžou. Násilím je vystěhovat nemohou a soudní proces by trval dlouho a náklady by musela hradit obec. Což samozřejmě znamená další výdaje z obecního rozpočtu.

S nedostatkem finančních prostředků na bytovou politiku se potýkají jak velké, tak malé obce. Obecní byty ve větších obcích, městech zvyšují počet obyvatel a to vede k rozvoji nejen obyvatelstva, ale také k rozvoji poskytovaných služeb, mezi které můžeme zařadit především školky, školy, pečovatelské domy, což může vést i ke vzniku nových pracovních míst pro občany.

Obce vlastní obecní byty, ale ne z důvodu velkého přínosu do obecního rozpočtu neboli ziskovosti, ale z důvodu uspokojení potřeb lidí, kteří si sami nemohou byty dovolit. Obecní byty jsou spíše prodělečné, ve většině případů výdaje převyšují příjmy obecního rozpočtu.

Ale z velkého veřejného zájmu občanů obce poskytují tuto „službu“ svým občanům. Občané mají o obecní byty veliký zájem, hlavně ve velkých obcích. Občané žijící v malých obcích též mají zájem o obecní byty, ale tento zájem je menší než u větších obcí.

Větší města se řídí směrnicí, kterou si každé město vytváří samo a v této směrnici popisuje kdo, kdy a za jakých podmínek se může stát nájemníkem obecního, městského bytu. Podstatné je, že veškeré návrhy musí schválit rada, zastupitelstvo dané obce, města.

POUŽITÁ LITERATURA

- [1] BALÍK, Stanislav. Komunální politika – obce, aktéři a cíle místní politiky. první. Praha: Grada, 2009. 256 s. ISBN 978-80-247-2908-4.
- [2] Garep: Význam rozvojových strategií venkovských mikroregionů. [online]. [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://www.garep.cz/publikace/clanek-5.pdf>
- [3] CHARBUSKÝ, Miloš. Veřejná správa – správa měst a obcí. druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 2007. 86 s. ISBN 978-80-7395-020-0.
- [4] GOLLER, Stanislav, PROSTĚJOVSKÁ, Zita, BROŽOVÁ, Lucie. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. první. Praha: České vysoké učení technické, 2009. 172 s. ISBN 978-80-01-04419-03.
- [5] HRABALOVÁ, Simona. Teorie a praxe rozvoje měst a obcí. první. Brno: Masarykova univerzita, 2004. 99 s. ISBN 80-210-3356-8
- [6] JEŽEK, Jiří. *Rozvojové výzvy venkovských obcí v České republice* [online]. 2011. vyd. Plzeň: Západočeská univerzita [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://www.spoj.org/data/files/jezek-venkov2011.pdf>
- [7] Jihlava, [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: <http://www.jihlava-kraj-vysocina.cz/kraj-vysocina/mapa.php>
- [8] KUBANOVÁ, Jana. Statistické metody pro ekonomickou a technickou praxi. třetí. Bratislava: Statis, 2008. 247 s. ISBN 978-80-85659-47-4.
- [9] LACINA, K. a kol. Vybrané kapitoly ze soudobého řízení měst a obcí. druhé. Pardubice: Univerzita Pardubice, 1999. 133 s. ISBN 80-7194-192-1.
- [10] LUX, Martin, kolektiv. Bydlení - Věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. první. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
- [11] MATOUŠKOVÁ Z., a kol. Regionální a municipální ekonomika. První. Praha: VŠE 2000. 156 stran, ISBN 80-245-0052-3.
- [12] Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2012-03-13]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz>

- [13] Ministerstvo vnitra České republiky: eGON jako symbol eGovernmentu - moderního, přátelského a efektivního úřadu. Ministerstvo vnitra ČR [online]. [cit. 2012-04-13]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/clanek/egon-jako-symbol-egovernmentu-moderniho-pratelskeho-a-efektivniho-uradu-252052.aspx>
- [14] OLIVA, P. Problematika nájemného v České republice – diplomová práce, Brno: Právnická fakulta Masarykovy univerzity, [on-line]. 2006. [citováno dne 20. 2. 2012]. Dostupná z:http://is.muni.cz/th/61038/pravf_m/Petr_OlivaDiplomova_prace_61038.pdf
- [15] PAVLÍČEK, S, PAVLÍKOVÁ, E, a kol. Královské město Chotěboř. první. Chotěboř: Město Chotěboř, 2006. 136 s., ISBN 80-239-7642-7
- [16] PEKOVÁ, Jitka. Financování územní samosprávy: teorie a praxe v ČR. První. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. 587 s. ISBN 978-80-7357-614-1
- [17] PETRÁŠ, J., SKANINA, I. Bytová politika měst a obcí se zaměřením na privatizaci a regeneraci komunálního a družstevního bytového fondu. In Sborník příspěvků z mezinárodní konference. první. Brno: Česká společnost pro rozvoj bydlení, 2004. 198 s. ISBN 80-239-4254-9.
- [18] POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. první. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [19] Pravidla pro nájem městských bytů Chotěboř
- [20] PROVAZNÍKOVÁ, Romana. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. druhé. Praha: Grada, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9.
- [21] SOBOTKA, Martin. Majetek obcí a jeho vliv na rozvoj obce - disertační práce, Pardubice: Univerzita Pardubice, [on-line]. 2009. [citováno dne 23. 3. 2012] Dostupné z:http://dspace.upce.cz/bitstream/10195/35030/1/SobotkaM_Majetek%20obci_JP_2009.pdf
- [22] Státní fond rozvoje bydlení [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: www.sfrb.cz
- [23] Uhelná Příbram [online]. [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: www.uhelnapribram.cz
- [24] Vzdělaný zastupitel [online]. [cit. 2012-02-25]. Dostupné z: www.vzdelanyzastupitel.cz
- [25] Zásady hospodaření s byty v majetku města Havlíčkův Brod

- [26] Zákon č. 128/2000, o obcích, ve znění pozdějších předpisů
- [27] ŽÁRSKÁ, Elena a kol. Komunálna ekonomika a politika. první. Bratislava:EKONÓM, 2007. 194 s. ISBN 978-8-225-2293-9.

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha A Žádost o pronájem městského bytu v Chotěboři

Příloha B Kritéria pro posuzování přidělování nájemních bytů

Příloha C Dotazník – Bytová politika vybraných obcí

Příloha A

Příloha č.1

Město Chotěboř- Oddělení správy majetku
Trčků z Lípy 69
583 01 Chotěboř

Žádost o pronájem městského bytu / Obnovení žádosti

(nutno doložit doklady uvedené v příloze „Seznam dokladů“ – příloha č. 2)

1. Příjmení a jméno žadatele:
2. Den, měsíc a rok narození žadatele:
3. Rodinný stav žadatele:..... BODY*
4. Bydliště žadatele: a) trvalé.....
b) současné
5. Zaměstnavatel žadatele:
(např. adresa zaměstnavatele, OSVČ, důchodce, mateř.dovolená, úřad práce)
6. Osoby, které budou s žadatelem společně byt užívat.....

Příjmení a jméno	Datum naroz	Vztah k žadateli /např.manžel(ka),druh(žka),syn,dcera/

7. Údaje o současném bytu žadatele: a) počet členů domácností.....
b) plocha bytu celkem (v m²).....
c) vztah žadatele k bytu: u rodičů,prarodičů apod.
služební byt, ubytovna
městský byt
podnájem, nájem u jiného vlastníka
osoba bez přístřeší

8. Důvody žádosti (sociální, zdravotní, hygienické):
.....
.....
.....
.....
.....

9. Velikost požadovaného bytu (lze uvést i více možností -
např.1+0,1+1,1+2,1+3,1+4):

10. Body dle kritérií přílohy č. 3 (vyplňuje bytová komise)

Body celkem (vyplňuje bytová komise):

Příloha B

Kritéria pro posuzování přidělování nájemního bytu

Základní bodové hodnocení	Body
1. Trvalý pobyt žadatele v Chotěboři (včetně místních částí).....	50
2. Současné bydliště žadatele v Chotěboři (včetně místních částí).....	40
3. Pracující.....	50
Mateřská dovolená.....	50
Důchodce.....	50
Úřad práce-nezaměstnaný.....	25
4. Žadatel a osoby, které budou s žadatelem společně užívat byt:	
a) počet dětí do 18-ti let:	
1 dítě.....	20
2 děti.....	40
3 děti a více.....	50
b) počet dospělých osob	5
5. Bytová plocha na osobu:	
a) 1-4,99 m ²	50
b) 5-8,99 m ²	25
c) 9 a více m ²	0
6. Vztah žadatele k bytu:	
a) u rodičů/ prarodičů	20
b) služební byt, ubytovna	20
c) městský byt.....	0
d) podnájem u jiného vlastníka	20
e) osoba ohrožená sociálním vyloučením (azylový dům atd.)	30
f) osoba bez příštřeší	50
7. Důvody zdravotní	až 40
8. Důvody hygienické	až 40
9. Důvody sociální.....	až 130
10. Vracení městského bytu žadatelem:	
a) vrací byt o větší podlahové ploše než sám požaduje	200
b) vrací byt o menší nebo stejné podlahové ploše než sám požaduje.....	50

Příloha C

Dotazník na téma Bytová politika

Vážená paní / Vážený pane,

jsem studentka 3. ročníku Univerzity Pardubice, Fakulty ekonomicko-správní. A nyní píši bakalářskou práci na téma Bytová politika ve vybraných obcích. Tento dotazník slouží pouze ke sběru dat, informací, které budou použity jen pro tuto moji práci. Cílem mé práce je zjistit zájem o bytovou politiku ve vybraných obcích, vliv bytové politiky na občany dané obce a také na rozvoj obce.

Děkuji za vyplnění dotazníku.

Jana Průšová

- 1) **Velikost Vaší obce (počet obyvatel):**
- 2) **Jakou působnost má daná obec?**
 - a) obce 1. kategorie
 - b) s pověřeným obecním úřadem,
 - c) s rozšířenou působností,
 - d) nevím,
- 3) **Jsou ve Vaší obci městské / obecní byty?**
 - a) ano,
 - b) ne,
 - c) nevím,
- 4) **Jaký je procentuální podíl městských, obecních bytů na bytovém fondu obce?**
.....
- 5) **Nejvíce městské /obecní byty jsou využívány pro:** vybrat můžete i více možností, maximálně 3, poté u vybraných vyznačte pořadí významu.
 - a) mladí lidé,
 - b) rodiny s dětmi,
 - c) rozvedené matky s dětmi,
 - d) týrané a zneužívané osoby,
 - e) sociálně slabí občané,
 - f) jiné

- 6) **V jakých oblastech spatřujete největší přínos obecních bytů?** Využijte bodovou škálu.

Nejmenší přínos	Největší přínos
1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9, 10

zvýšení finanční prostředků obecního rozpočtu (nájemné)	
zvýšení počtu obyvatel – větší dotace od kraje, státu	
větší využívání služeb obce (škola, pečovatelská služba, atd.)	
podnikání – vznik nových pracovních míst	
prodej obecních bytů – zvyšování příjmů	
smlouvy o pronájmu na dobu určitou	
zvýšení cestovního ruchu	
jiné:	

- 7) **Ze strany občanů dané obce je zájem o obecní byty?**

- ano – velký,
- ano – částečný,
- ne – naprostý nezájem,
- ne,

- 8) **Proč lidé mají zájem o obecní byty:**

- mají nedostatek finančních prostředků pro vlastní bydlení,
- obecní byty využijí jako přechodné bydliště,
- různé sociální problémy,
- jsou staří - senioři,
- osamostatnění se od rodičů (převážně u mladých lidí),
- jiné.....

- 9) **Obecní byty pomáhají k následujícím oblastem?** Využijte bodovou škálu hodnocení.

Nejméně	Nejvíce
1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9, 10

k rozvoji průmyslových zón	
k rozvoji podnikatelské činnosti v obci	
k rozvoji cestovního ruchu	
k rozvoji kulturních zařízení	
k rozvoji parků, dětských hřišť	
k rozvoji obyvatelstva	
k rozvoji finančních prostředků obce	
jiné:	

10) Jak obce vnímají důležitost jednotlivých oblastí rozvoje pro samotný rozvoj? Do volných doplňte i jiné oblasti rozvoje, pokud nejsou zmíněny.

Nejméně	Nejvíce
1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9, 10

k rozvoji průmyslových zón	
k rozvoji podnikatelské činnosti v obci	
k rozvoji cestovního ruchu	
k rozvoji kulturních zařízení	
k rozvoji parků, dětských hřišť	
k rozvoji obyvatelstva	
k rozvoji ekonomickému	
jiné:	

11) Jaká je obecní strategie pro nakládání s obecními byty?

- pronájem občanům obce,
- pronájem nově příchozím obyvatelům,
- prodej občanům obce,
- prodej nově příchozím obyvatelům,
- pronájem a po určité době prodej bytu občanům obce,
- pronájem a po určité době prodej bytu nově příchozím občanům,

12) Jakým způsobem obec využívá obecní pozemky?

Nejméně	Nejvíce
1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9, 10

plánuje se využití v budoucnu	
podpora bytových fondů	
podpora infrastrukturálních celků	
podpora komerčních aktivit	
pronájem pro zemědělské účely	
prodej	
jiné vlastní využití:	

13) Je ve Vaší obci zpracována koncepce bytové politiky?

- ano - jen rámcový návrh,
- ano – podrobně,
- ano – jen určité body,
- ne,

14) Problémy obecních bytů jsou: Využijte bodovou škálu hodnocení.

Málo významné	Velmi významné
1, 2, 3, 4, 5	6, 7, 8, 9, 10

Legislativa	
neplatiči nájemného	
hodně starých bytů, které nejsou rekonstruovány	
špatné umístění bytů	
nedostatek finančních prostředků na rekonstrukce, modernizace bytů	
jiné:	

15) Jaké finanční prostředky jsou nejvíce využívány pro bytovou politiku v obci?

- a) vlastní finanční prostředky,
- b) prostředky od soukromých subjektů,
- c) dotace ze státního rozpočtu (Státní bytový fond)
- d) dotace z EU
- e) jiné

16) Získané prostředky na bytovou politiku jsou nejvíce využívány:

- a) na modernizaci, rekonstrukci bytů,
- b) zateplení bytů – jako celku,
- c) na opravy bytů,
- d) na výstavbu nových bytů,
- e) jiné

Prostor pro Vaše dotazy, připomínky, případně další návrhy otázek, které zde chybí a jsou pro obec ve vztahu k této problematice důležité.

--

Ještě jednou Vám děkuji za Váš čas věnovaný tomuto dotazníku.

Jana Průšová