

**UNIVERZITA PARDUBICE
FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ**

Role municipality v rozvoji bydlení

Bc. Pavlína Šuková

**DIPLOMOVÁ PRÁCE
2010**

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Pavčina ŠUKOVÁ**

Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Ekonomika veřejného sektoru**

Název tématu: **Role municipality v rozvoji funkce bydlení**

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

Stanovení cíle práce

1. Bytová politika
2. Bytová problematika v ČR
3. Financování bydlení v ČR
4. Bytová politika měst a obcí
5. Rozvoj bydlení ve vybraných obcích (případové studie)
6. Formulace závěrů

Rozsah grafických prací: —
Rozsah pracovní zprávy: cca 50 stran
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

- LUX, M.: Spokojenost českých občanů s bydlením. Praha: Akademie věd ČR, Sociologický ústav, 2002
NOVÁKOVÁ, H.: Využití obecního bytového fondu a její privatizace, Praha: Polygon a.s., 1997
PEKOVÁ, J., JETMAR, M., PILNÝ, J.: Veřejná správa a finance veřejného sektoru. Praha, ASPI, 2008
POLÁKOVÁ, OLGA: Bydlení a bytová politika, Praha: Ekopress, 2006
WOKOUN, R., KOL.: Regionální rozvoj - Východiska regionálního rozvoje, regionální politika, teorie, strategie a programování, Praha: Linde, 2008.

Vedoucí diplomové práce: doc. Ing. arch. Vladimíra Šilhánková, Ph.D.
Ústav veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: 23. června 2009

Termín odevzdání diplomové práce: 30. dubna 2010



doc. Ing. Renáta Myšková, Ph.D.

děkanka

L.S.



Ing. Robert Baťa, Ph.D.

vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 4. srpna 2009

Prohlašuji:

Tuto práci jsem 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.

V Pardubicích dne 30. 4. 2010

Bc. Pavlína Šuková

Poděkování

Ráda bych tímto poděkovala vedoucí diplomové práce Ing. arch. Vladimíře Šilhánkové, PhD. za cenné rady a připomínky při zpracování diplomové práce. Také bych chtěla poděkovat starostkám obcí, Zdeně Brixové a Olze Jakubcové, které mi poskytly důležité informace a umožnily uskutečnit dotazníkové šetření. Díky patří i dalším osobám, jako je rodina a přátelé, kteří mi důvěřovali a poskytli mi také cenné rady.

ANOTACE

Diplomová práce se zabývá možnostmi rozvoje bydlení v obcích. Zprvu jsou definovány pojmy, které se týkají bydlení. Následně popisuje bytovou politikou, jak obecně, tak i v České republice, a dále se zabývá programy podpory bydlení v České republice. Následně je kladen důraz na programy podpory bydlení v malých obcích, které se zaměřili na výstavbu bytů pro osoby s nízkým příjmem. U těchto obcí bylo zjišťováno, zda poskytovaná dotace od Ministerstva pro místní rozvoj nebo od Státního fondu rozvoje bydlení je využita na stanovený účel a zda jsou plněny další podmínky spojeny s dotací.

KLÍČOVÁ SLOVA

bydlení, bytová politika, bytová problematika v ČR, programy podpory bydlení, bydlení pro osoby s nízkým příjmem.

TITLE

The role of municipality in development function of living

SUMMARY

My dissertation follows possibilities of the progress of habitation in villages. Initially, these are the terms that relate to housing. Afterwards of all it describes the housing policy in general and in the Czech Republic too and next it is focused on programs of supporting the habitation in the Czech Republic. Next the accent is put on programs of supporting the habitation in small villages which focused on building-up of flats for persons with low-income. In these villages, it was investigated whether the provision of grants from the Ministry of Local Development and the State Housing Development Fund is used for its intended purpose and whether they met the other conditions associated with the grant.

KEYWORDS

habitation, housing policy, housing problems of the Czech Republic, programs of supporting the habitation, habitation for persons with low-income.

Obsah

Seznam obrázků.....	8
Seznam grafů	8
Seznam tabulek.....	9
ÚVOD	10
1 POJEM A VÝZNAM BYDLENÍ.....	11
1.1 Specifika bydlení	13
1.2 Faktory ovlivňující bydlení.....	13
1.3 Sektory bydlení	14
1.3.1 Charakteristika nájemního bydlení.....	15
1.3.2 Charakteristika vlastnického bydlení.....	17
1.3.3 Charakteristika družstevního bydlení	18
2 BYTOVÁ POLITIKA	19
2.1 Typy bytové politiky	20
2.2 Cíle bytové politiky	21
2.3 Nástroje bytové politiky.....	22
2.4 Subjekty v oblasti bytové politiky	24
3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ V ČR.....	25
3.1.1 Bytová situace v krajích	27
3.1.2 Obecní bytová situace.....	28
4 Programy podpory bydlení.....	30
4.1 Podpora výstavby podporovaných bytů.....	32
4.1.1 Výstavba podporovaných bytů	37
5 ZÁVĚR K TEORETICKÉ ČÁSTI.....	40
6 ROLE MUNICIPALIT V ROZVOJI BYDLENÍ.....	41
6.1 Rozvoj bydlení v obci Radim	41
6.1.1 Základní informace o obci.....	42
6.1.2 Projekt bytový dům „Hrad“	44
6.1.3 Průzkum o přidělení bytů	50
6.1.4 Závěr k průzkumu v obci Radim	57
6.2 Rozvoj bydlení v obci Železnice	57
6.2.1 Základní informace o obci.....	58
6.2.2 Budova č.p. 66	60
6.2.3 Průzkum o přidělení bytů	62

6.2.4	Závěr k průzkumu v obci Železnice	68
7	ZÁVĚR K PRAKTICKÉ ČÁSTI.....	69
8	ZÁVĚR	70
	POUŽITÉ ZDROJE.....	72
	SEZNAM PŘÍLOH	75

Seznam obrázků

Obrázek 1 Faktory ovlivňující sféru bydlení.....	14
Obrázek 2 Znak obce Radim	42
Obrázek 3 Poloha obce	42
Obrázek 4 Objekt před a po rekonstrukci	46
Obrázek 5 Znak města Železnice	58

Seznam grafů

Graf 1 Struktura bytového fondu za rok 2001	15
Graf 2 Vývoj výstavby ve čtvrtletích 2008 a 2009.....	27
Graf 3 Druhy bytů v roce 2009.....	33
Graf 4 Druhy bytů v roce 2007.....	33
Graf 5 Výstavba podporovaných bytů 2003 – 2008.....	37
Graf 6 Počet bytových jednotek v obcích v letech 2003 - 2008.....	38
Graf 7 Demografický vývoj v obci v letech 2001 – 2009	43
Graf 8 Věk žadatele	50
Graf 9 Místo bydliště.....	51
Graf 10 V současné době žijete	51
Graf 11 Postavení v pracovním procesu.....	52
Graf 12 Počet osob žijící v bytové jednotce	52
Graf 13 Průměrný měsíční čistý příjem žadatele.....	53
Graf 14 Průměrný měsíční čistý příjem dalších osob.....	54
Graf 15 Vlastnictví k bytu či nemovitosti	54
Graf 16 Důvod podání žádosti o byt.....	55
Graf 17 Bezdlužnost žadatele a dalších osob	55
Graf 18 Plánujete do budoucna v obci setrvat?	56
Graf 19 Názor na výši nájemného	56
Graf 20 Rekonstrukce objektu	57
Graf 21 Demografický vývoj obyvatelstva v Železnici.....	59
Graf 22 Věk žadatele	62
Graf 23 Kde jste dříve bydleli	63
Graf 24 Postavení v pracovním procesu.....	64
Graf 25 Počet osob žijící v bytě.....	64
Graf 26 Vlastnictví bytu či nemovitosti	65
Graf 27 Bezdlužnost	66
Graf 28 Plánujete do budoucna v obci setrvat?	66
Graf 29 Názor na nájemné.....	67
Graf 30 Rekonstrukce	67

Seznam tabulek

Tabulka 1 Bytová výstavba v letech 1998 - 2008	25
Tabulka 2 Bytová výstavba v ČR - byty zahájené 2008 a 2009.....	26
Tabulka 3 Vývoj dokončených bytů v období 2005 - 2009 v jednotlivých krajích	28
Tabulka 4 Výše podpor v roce 2008 a 2009	31
Tabulka 5 Výše vyplacených podpor na výstavbu podporovaných bytů v krajích za roky 2006 - 2009.....	39
Tabulka 6 Rozložení bytů v bytovém domě "Hrad"	45
Tabulka 7 Zdroje financování projektu	46
Tabulka 8 Náklady na přestavbu	47
Tabulka 9 Provozní náklady na bytový dům „Hrad“	47
Tabulka 10 Použité zdroje financování	60
Tabulka 11 Rozloha bytů.....	61
Tabulka 12 Příjmy žadatele a dalších osob	65

ÚVOD

Bydlení ovlivňuje různé subjekty ve svém rozhodování. Mezi tyto subjekty lze zařadit člověka, obec, kraj, stát, ale také různé instituce, jako je např. Evropská unie. Obstarání bydlení je nelehký úkol, který jsem sama poznala. Avšak lze říci, že existují dva nejdůležitější subjekty, které jsou nejmó výrazněji ovlivněni právě statkem bydlení. Těmito subjekty jsou právě člověk a obec.

Statek bydlení lze zařadit mezi nejdůležitější statky, které ovlivňují život člověka. Každý člověk tento statek vnímá jinak, a je pro každého jinak důležitý, neboť záleží na individuálních preferencích, přesto lze říci, že bydlení je nejmó výraznějším faktorem pro život člověka. Charakteristickým rysem bydlení je jeho nedostatek, tím pádem si tento statek může dovolit pouze určitá skupina obyvatelstva.

Druhým subjektem je tedy obec. Pro obec bydlení znamená významnou oblast působnosti, neboť právě obec má v této oblasti velkou pravomoc a rozhoduje právě o vývoji a rozvoji bydlení v daném katastrálním území obce. Důležitým prvkem pro rozvoj bydlení je vytvoření územního plánu obce, ve kterém dochází k určování rozvoje bydlení, jako je např. určení stavebních pozemků, atd. Rozvoj bydlení může pro obec znamenat také nárůst obyvatelstva a následně vyšší příjem do rozpočtu obce. V posledních deseti letech dochází ke značnému nárůstu bytové výstavby, kterou můžeme pozorovat nejen ve velkých městech, jako je např. Praha, Hradec Králové, ale také v malých obcích.

Cílem teoretické části je zjištění současné bytové situace a vyhledání programů podpory pro rok 2010.

Praktická část má zjistit, zda poskytnuté peněžní prostředky ve formě dotace splňují stanovený účel a další podmínky spojené s jejich nakládáním.

1 POJEM A VÝZNAM BYDLENÍ

V současné době bydlení patří mezi nejdůležitější prvky v životě každého člověka. Pro pojem bydlení jsou charakteristické nejen aspekty ekonomické, ale v neposlední řadě i sociální aspekty. Dá se říci, že 21. století se stává pro bydlení důležitým mezníkem, neboť dochází k výraznému vyzdvížení právě sociálních aspektů, mezi které lze zařadit, že bydlení je¹:

- základní lidskou potřebou,
- determinujícím prvkem, který určuje životní úroveň.

Právo na bydlení se neřadí mezi práva nárokové a vymahatelné a není chápáno jako zákonné právo na zajištění obydlí. „Obsahem tohoto práva je spíše ochrana obydlí jakožto soukromého prostoru, ochrana před nezákonným vystěhováním a ochrana před diskriminací jakéhokoli typu.“²

Sociální aspekty mohou být dále konkretizovány a specifikovány, ale mezi nejzákladnější prvky bydlení jsou³:

- celková dostupnost bydlení,
- finanční dostupnost bydlení.

Právě tyto dva důvody jsou velmi důležité pro skupiny obyvatelstva, které se řadí mezi sociálně slabší vrstvy obyvatelstva. Proto se v poslední době objevuje nový termín a to sociální bydlení, které je přizpůsobeno právě této skupině obyvatelstva.

V České republice neexistuje žádná oficiálně stanovená definice pojmu bydlení, proto v této kapitole dochází k definování jednotlivých pojmů související s bydlením. Pojmenování bydlení a byty slouží k označení všech typů obytných jednotek nebo k popisu určitého typu

¹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Sociální aspekty bydlení*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Socialni-aspekty-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Socialni-aspekty-bydleni)>.

² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Sociální aspekty bydlení*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Socialni-aspekty-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Socialni-aspekty-bydleni)>.

³ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Sociální aspekty bydlení*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Socialni-aspekty-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Socialni-aspekty-bydleni)>.

nemovitosti. Ve většině oficiálních publikací se používá termín „bydlení“⁴ k označení bydlení všeobecně nebo bytového fondu a termín „byt“ jako symbol pro jednotlivé bytové jednotky.

„Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.“⁵ Tyto tři klíčová slova lze použít kdykoliv a to bez ohledu na typ vlastnictví. Pojem vlastnictví můžeme chápat ze dvou hledisek – právní a ekonomické. Z právního pohledu hovoříme o právě a moci nakládat s nějakou věcí jako se svým majetkem. Ekonomické pojetí lze chápat jako úmysl používat věc a jakýmkoliv způsobem ji měnit.

Bydlení je považováno za základní lidskou potřebu, a lze ho zařadit mezi tzv. nezbytné spotřební zboží. Z tohoto důvodu byla vytvořena a uplatňována norma tzv. minimální standard bydlení. Právě tato zmíněná norma se uplatňuje pro objasnění dotací na bydlení, které se poskytují z důvodu udržení daného standardu. Mezi příčiny poskytování dotací na bydlení lze zařadit vysokou cenu tohoto statku vzhledem k disponibilním příjmům obyvatelstva.

Bydlení lze považovat také za společenský statek, jehož důvody jsou podle Garnetta⁶ následující:

1. Produkce bydlení zabezpečuje současné i budoucí potřeby.
2. Bydlení tvoří část infrastruktury, která hraje důležitou roli ve zvyšování ekonomického růstu a prosperity.
3. Podmínky bydlení způsobují tzv. externalitu.

Statek bydlení je nejen důležitý pro vlastníky a nájemníky, ale také pro orgány místní samosprávy. Pro tento subjekt je důležitý pojem bytový fond⁷, se kterým orgán hospodaří. Instituce se snaží o politické a společenské výnosy z investic a ne o zisk jako je tomu u soukromého sektoru. Výnosem se rozumí poskytnutí přiměřeného a cenově přijatelného bydlení. Toto vyjádření výnosu je těžké identifikovat, neboť nelze změřit jako je tomu u nájemného.

⁴ Proces k uspokojování bytových potřeb lidí.

⁵ GARNNETT, David. *Housing finance*. London: The Chartered Institute of Housing, 2001. ISBN 1900396831. s. 3.

⁶ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s.

⁷ Souhrn bytů na určitém území

1.1 Specifika bydlení

Statek bydlení lze zařadit mezi statky s významným postavením pro člověka, neboť znázorňuje základní potřebu člověka, ale oproti ostatním statkům vykazuje určité specifické vlastnosti. Mezi tyto specifika lze zařadit⁸:

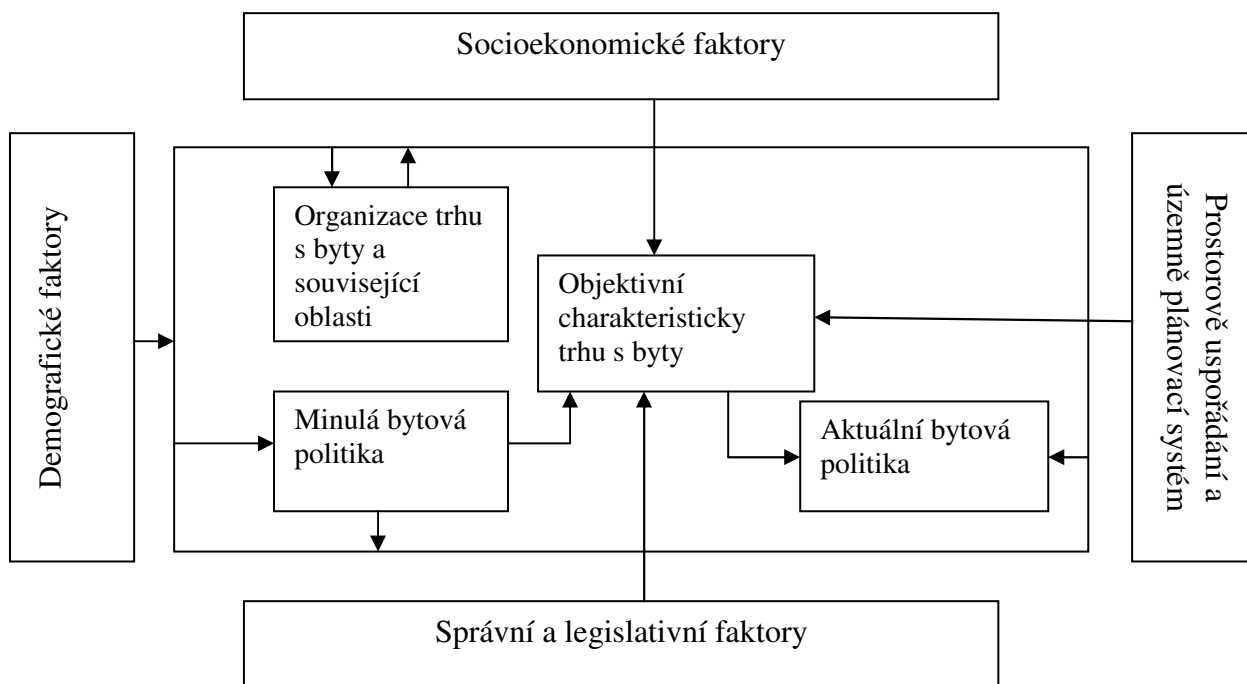
- a) heterogenost a komplexnost,
- b) determinant uspokojování řady dalších potřeb,
- c) zboží dlouhodobé spotřeby,
- d) fixace v prostoru,
- e) setrvačnost a neměnnost,
- f) vysoké transakční náklady při stěhování,
- g) neznalost perfektní situace na trhu,
- h) zasahování státu do trhu s bydlením.

1.2 Faktory ovlivňující bydlení

Také oblast bydlení je ovlivňována několika faktory, které významně působí na tuto sféru. Mezi faktory můžeme zařadit:

- a) socioekonomické,
- b) demografické,
- c) správní a legislativní,
- d) bytová politika,
- e) organizace trhu s byty,
- f) charakteristika trhu s byty.

⁸ LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení* [online]. Praha: 2002. [cit. 2009-12-29]. Dostupné z WWW: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>. s. 15 - 17



Obrázek 1 Faktory ovlivňující sféru bydlení

Zdroj: CESTY DO EVROPSKÉ UNIE. *Vybraná témata z bytových politik členských států*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <<http://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/15da6c500fc27048802566da00388eb7?OpenDocument>>.

1.3 Sektory bydlení

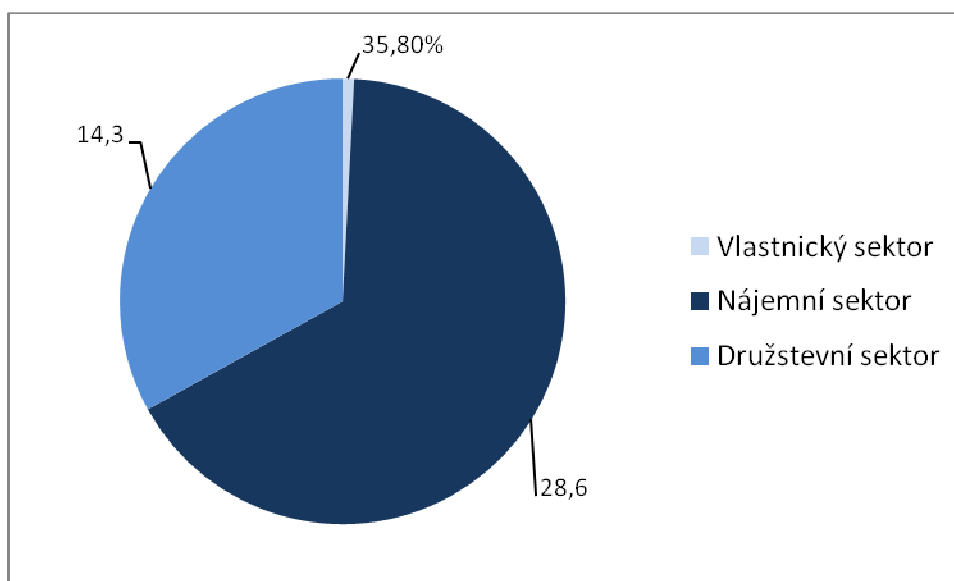
Lze říci, že existují 3 významné skupiny bydlení. Tyto skupiny mají dané specifické vlastnosti, které právě jsou určeny pro tyto skupiny bydlení.

Mezi sektory bydlení lze zařadit⁹:

- nájemní bydlení,
- vlastnické bydlení,
- družstevní bydlení.

Na obrázku 2 lze vidět strukturu bytového fondu v České republice. Největší podíl v ČR má vlastnické sektor, který činí 35,8 %. Na druhém místě se nachází nájemní sektor. Od roku 2001 však došlo k výrazným změnám ve struktuře bytového fondu, neboť dochází k privatizaci nájemního sektoru, a to především obce, které odprodávají své obecní bytové fondy. Čímž pádem dochází k výraznému nárůstu vlastnického a k úbytku nájemního sektoru.

⁹ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 49



Graf 1 Struktura bytového fondu za rok 2001

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Vývoj bytového fondu*. [online]. [cit. 2010-04-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.

1.3.1 Charakteristika nájemního bydlení

Nájemní bydlení se nachází ve všech evropských zemích a má významné místo na trhu s byty. Důležitým mezníkem u tohoto typu bydlení je oddělení vlastnického a užívacího práva.¹⁰ Pro tuto skupinu bydlení je charakteristické to, že vlastník svou nemovitost pronajímá, a to na základě sepsané nájemní smlouvy, lidem, kteří tuto nemovitosti budou používat po stanovenou dobu využívat. Nájemní bydlení je uskutečňováno za jistý obnos peněz.

V každé zemi existují určité odlišnosti v nájemním bydlení, ale lze říci, že existují určité společné charakteristiky. O nájemním bydlení se jedná o pronájem bytů ve městech a v bytových domech. Po tomto druhu bydlení se poptávají především domácnosti se středními a nižšími příjmy, které si právě z důvodu finanční náročnosti nemohou dovolit vlastnické bydlení.

Podobu nájemního bydlení lze rozlišit do dvou podskupin, a to na **veřejné** a **soukromé** nájemní bydlení. Tyto podskupiny se od sebe odlišují určitými vlastnostmi:¹¹

¹⁰ BRDEK, Miroslav, a kol. *Trendy v evropské sociální politice*. 1 vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-25-1. s. 170

¹¹ BRDEK, Miroslav, a kol. *Trendy v evropské sociální politice*. 1 vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-25-1. s. 168

- typ vlastníka,
- způsob financování,
- výše nájemného,
- míra a forma státní podpory,
- kvalita bytového fondu.

Pokud dochází mezi zmíněnými typy nájemního bydlení k vzájemné a neomezené konkurenci, hovoříme o tzv. *unitárním nájemním sektoru*. U unitárního nájemního sektoru se setkáváme s tím, že stát podporuje zhruba stejně oba typy nájemního bydlení a to s cílem povzbudit jejich vzájemnou konkurenci a dosáhnout stavu, kdy bude na trhu s byty k dispozici dostatek kvalitních, cenově dostupných nájemních bytů. Unitární nájemní sektoru se nachází v zemích, jako je Nizozemsko, Francie, Německo či Dánsko. Opakem tohoto pojmu je výraz *duální nájemní sektor*, kde dochází vlivem vládní bytové politiky k přísnému oddělení obou sektorů. Sociální část je většinou velmi malá, je státem podporována a je chráněna před konkurenčním vlivem soukromého nájemního sektoru. Tato oddělená část má ohraničenou roli na trhu s byty. Jedná se o bydlení, které má funkci „záchranné sítě“, což znamená, že je poskytováno pouze nejchudším domácnostem, nebo domácnostem, které se ocitly z nějakých důvodů v nouzi. „Tento druh bydlení se vyskytuje především ve Velké Británii či v Belgii“.¹²

a) Veřejné nájemní bydlení

U tohoto typu není cíle dosahování zisku, ale uspokojení bytových potřeb obyvatelstva. Tento druh bydlení poskytují obce či neziskové organizace, a je zaměřeno především na znevýhodněné skupiny obyvatelstva, kde jejich špatná ekonomická situace je zapříčiněna zdravotními problémy nebo fázemi životního či rodinného cyklu. Mezi tyto skupiny obyvatelstva lze zařadit především mladé rodiny s dětmi, mládež, důchodce a občany se zdravotními problémy, ale také domácnosti s nízkými příjmy.

b) Soukromé nájemní bydlení

Tato forma bydlení je provozován především fyzickými či právnickými osobami a to za účelem dosažení zisku. Soukromé nájemní bydlení se rozvinulo v Evropě již v 19. století, ale během 20. století došlo k jeho úpadku, který byl zapříčiněn přísnou

¹² BRDEK, Miroslav, a kol. *Trendy v evropské sociální politice*. 1 vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-25-1. s. 170

regulací nájemného. Největší podíl této formy bydlení je v Německu a v Belgii a nejnižší zase ve Velké Británii či ve Finsku. Stát může regulovat výši nájemného, kdy majitel nemovitosti může být i donucen dokazovat oprávněnost zvýšení nájemného. Nájemné je v soukromém nájemním bydlení vyšší než u veřejného bydlení.

V některých zemích se setkáváme i s třetím typem bydlení a to s tzv. **sociálním bydlením**. Toto bydlení je poskytováno obyvatelstvu, které si nemůže ze sociálních či jiných důvodů zajistit bydlení na volném trhu. Nájemné je nižší než tržní a výstavba je podporována státem nebo obcemi.

1.3.2 Charakteristika vlastnického bydlení

Jedná se o tradiční typ bydlení, kde důležitým faktorem je stejnost vlastnického a uživatelského vztahu, což znamená, že vlastník nemovitosti vystupuje zároveň jako uživatel. Sektor vlastnického bydlení tvoří více jak 50 %¹³ na celkovém trhu s byty. Největší podíl je ve Velké Británii nebo Finsku, naopak ve Francii či v Německu je tento sektor zastoupen jen malým procentem. Vysoké procento podílu vlastnického bydlení na trhu s byty je zapříčiněno nejen novou výstavbou bytů, ale také převodem družstevních bytů do vlastnictví a dále privatizací obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.

Vlastnické bydlení patří mezi nákladné investice, proto se na tento sektor více zaměřuje obyvatelstvo se středními a vyššími příjmy, neboť na pořízení vlastnického bydlení musí většinou využít hypoteční úvěry či úvěry ze stavebního spoření.

¹³ BRDEK, Miroslav, a kol. *Trendy v evropské sociální politice*. 1 vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-25-1. s. 169

1.3.3 Charakteristika družstevního bydlení

Družstevní bydlení je jistou formou nájemního bydlení. V tomto případě však nájemce bytu je současně také členem družstva, které je vlastníkem dané nemovitosti. Nájemce je tedy i členem družstva a má možnost ovlivnit svým hlasem činnost družstva a má další povinnosti vyplývající z členství v družstvu.

2 BYTOVÁ POLITIKA¹⁴

Jako každý trh také i trh s byty nefunguje bez problémů z tohoto důvodu vhodné, aby byl tento trh omezován. Mezi hlavní způsob omezování patří zásahy ze strany státu, proto je této problematice věnována následující kapitola. Trh s byty je ovlivňován obzvláště působením monopolů, nedokonalými informacemi a dalšími faktory. Kvůli zmíněným nedostatkům působících na trhu s byty, musí zasahovat stát, aby nedocházelo k tržnímu selhání. Stát se snaží, aby bylo dosaženo takové situace, kdy domácnosti mohou uspokojit své potřeby týkající se bydlení. Dalším důležitým argumentem pro státní zásahy je také skutečnost, že výstavby bytových prostorů je významným faktorem, který přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti v daném státě. „Právě zmíněná bytová výstavba se stala po 2. světové válce tzv. „motorem“ ekonomického růstu“¹⁵. Dále existují i další argumenty pro státní zásahy, které závisejí na každém státě. Mezi tyto důvody patří:¹⁶

- Poskytovat obyvatelstvu potřebnou ochranu před důsledky hospodářské deprese a následného růstu nezaměstnanosti.
- Zvyšování atraktivity regionu či určitého místa s cílem nalákat podnikatele a tím zvyšovat i jeho infrastrukturu.

„Bytová politika státu bývá nejčastěji charakterizována jako systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu. Aby došlo k optimální alokaci bytu jako statku, který je specifický komplexností, pevným umístěním v prostoru, vysokými náklady na pořízení, mimořádně dlouhou dobou životností a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti“¹⁷. „Bytová politika je také definována jako koncepční a praktická činnost v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení“¹⁸.

¹⁴ Zpracováno podle kapitoly z knihy: POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. kap. Role státu v rozvoji bydlení. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 27

¹⁵ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 27

¹⁶ DUBEN, Rostislav. *Teorie sociální politiky: Vybrané kapitoly*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993. ISBN 80-7079-783-5. s. 141

¹⁷ KREBS, Vojtěch, a kol. *Sociální politika*. 3. přep. vyd. Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-050-5. s. 373

¹⁸ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 28

2.1 Typy bytové politiky

Každá země má v oblasti bydlení specifické poměry a tím pádem existují i zvláštní bytové politiky. Jedním z rozlišovacích kritérií, podle něhož jsou rozdělovány bytové politiky, je rozsah intervence státu na trhu s byty. Podle tohoto rysu jsou následující typy bytové politiky:¹⁹

a) **Doplňková bytová politika**

Charakteristickým znakem je silné spoléhání na tržní mechanismus, kde se stát snaží podporovat nízkopříjmové a znevýhodněné skupiny obyvatelstva (Velká Británie).

b) **Komplexní bytová politika**

Tento druh politiky je zaměřen na všechny skupiny obyvatelstva, a tedy není zvýhodněna ani jedna skupina obyvatelstva (Německo, Francie, severní státy).

Dalším rozeznávajícím rysem je druh sociální politiky uplatňované v daném státě:²⁰

a) **Sociálně demokratický model**

Tento druh je založen na celospolečenské solidaritě a na zajišťování bydlení a to z veřejných zdrojů. Jedná se o systém, ve kterém se jedná o rovný přístup populace k bydlení. Stát výrazně zasahuje do trhu s byty, aby došlo k vyrovnání šancí jednotlivců, a významně podporuje nájemní a družstevní bydlení. Tento systém je ekonomicky neefektivní a dlouhodobě neudržitelný, protože jsou kladeny vysoké finanční nároky.

b) **Korporativistický model**

Druhý návrh bytové politiky je založen na vlastní participaci²¹ občanů v oblasti bydlení. Bytová politiky tohoto model se opírá především o tržní mechanismus, což znamená, že pro zajištění bydlení je potřeba soukromých finančních prostředků jednotlivců. I zde působí stát svými zásahy na trhu s byty a to zejména podpory z veřejných rozpočtů. Cílem této bytové politiky je usnadnit přístup k bydlení v případech, kdy si ho nemohou zajistit vlastními finančními možnostmi.

²¹ Podíl, účast, účastnictví

c) **Liberální model**

Základem tohoto druhu politiky je činnost každého jednotlivce a jeho soběstačnost při zajištění vlastního bydlení. U tohoto případu se však setkáváme s tím, že jistá skupina obyvatelstva si nemůže dovolit bydlení, proto i zde musí zasáhnout stát. Finančními zdroji jsou především soukromé peněžní prostředky a v omezené míře i veřejnými prostředky.

d) **Rudimentární model**

Tento druh politiky je považován za extrémní případ, neboť péče o bydlení zcela závisí na občanech a stát zasahuje jen v minimální míře.

„V České republice je zastoupen korporativistický model bytové politiky, neboť každý občan se musí sám účastnit při zajištění vlastního bydlení, ale stát zde výrazně zasahuje do trhu s byty“.²²

2.2 Cíle bytové politiky

Stát má za úkol stanovit bytovou politiku tak, aby byli cíle jasně stanovené, a musí zajistit stanovené nástroje pro dosažení určených cílů. V praxi se stává, že právě cílům je věnována nejmenší pozornost a přechází se rovnou na zajištění nástrojů, což způsobuje to, že bytová politika je nepřesně stanovena.

„Cíl je definován jako ideální stav, ve které je vyjádřen budoucí efekt z daného programu či z realizované politiky“²³. V cíli by neměly být definovány pouze očekávané užitky, ale také důležitá kritéria, které budou hodnotit účinnost stanovených cílů. V oblasti bydlení není jednoduché stanovit jasné cíle, neboť zde nepůsobí faktor zisku, jak je tomu v jiných oblastech, jako je např. podnikání, naopak zde působí faktory, které nelze snadno kvantifikovat.

Nejdůležitějším cílem bytové politiky je dospět k obстойné míře bydlení každého občana v daném státě. Avšak každá země jinak chápe uspokojivou úroveň bydlení a také používá

²² POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 29

²³ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 30

jiných nástrojů k uspokojení cílů. Kromě hlavních cílů jsou stanoveny státem i další cíle, kterými mohou být:²⁴

- zvýšení objemu bytové výstavby,
- podpora péče o současný bytový fond a jeho optimální využívání,
- podpora vlastnického bydlení,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora nízkopříjmových či znevýhodněných domácností,
- podpora výstavby sociálního bydlení,
- spolupráce s neziskovými organizacemi v oblasti bydlení,
- zvýšení účinnosti a efektivnosti poskytovaných dotací do oblasti bydlení,
- zlepšení právní úpravy vztahů jednotlivých subjektů na trhu s byty.

Hlavním cílem bytové politiky v České republice je:²⁵

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

2.3 Nástroje bytové politiky

Pro dosažení stanovených cílů se používají různé nástroje, které může aplikovat stát tak, aby dosáhl stanovených cílů. Mezi ně patří:²⁶

²⁴ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 31

²⁵ *Koncepce bytové politiky*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, Sekce bytové politiky, 2005. ISBN není. s. 11.

²⁶ POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5. s. 39

a) **Regulace**

Regulace je zavedena především u nájemného, kde stát tento nástroj uplatní v případě, kdy stoupne nájemné na takovou úroveň, kterou si obyvatelé již nemohou dovolit. Pokud se taková situace stane, stát zasáhne tak, že buď zmrazí dosažené výše nájemného, nebo zakáže další zvyšování nájemného, což způsobí to, že domácnosti s nižšími příjmy mohou byt využívat i nadále.

Za regulaci se počítá také přidělování bytů v době nouze, jako je např. válka, kdy docházelo k přiřknutí bytu na základě stanovených pravidel, které domácnost musela splnit, aby získala byt.

b) **Podpora výzkumu a poskytování informací**

Stát provádí určité výzkumy, které se týkají problematiky bydlení, jako je např. kvalita bydlení, nové postupy a technologie při výstavbě bytů, atd. Tyto výzkumy mohou pomoci při plánování bytové politiky státu, ale také měst a obcí.

Poskytování informací vede k zlepšení orientace domácností při hledání nového bydlení a také by to pomohlo při snižování doby neobsazenosti bytů a tím i náklady, které s tím souvisejí.

c) **Posilování konkurence**

Tento nástroj je spíše chápán jako zvyšování úlohy obcí a měst při výstavbě bytů. Obce působí především při realizaci výstavby obecních bytů nebo při poskytování obecních pozemků pro výstavbu domů.

d) **Subvencování²⁷**

V České republice jsou uplatňovány tyto nástroje:

- **Programy podpory bydlení.** Této podpoře je věnována jedna z následujících kapitol.
- **Legislativní omezení – regulace nájemného.**
- **Sociální dávky.** Pod tímto pojmem se rozumí příspěvek na bydlení, který přispívá na krytí nákladů na bydlení občanům s nízkým příjmem. Další dávky jsou poskytovány zdravotně postiženým občanům. Mezi tyto dávky lze zařadit příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu.

²⁷ Podpora bydlení z veřejných prostředků.

2.4 Subjekty v oblasti bytové politiky

V oblasti bydlení působí jednak veřejné, ale tak i soukromé subjekty. Mezi tyto subjekty tedy můžeme zařadit stát, kraje, obce ale také i soukromé subjekty.²⁸

a) Stát

Stát má nejdůležitější úlohu a to sestavit právě koncepci bytové politiky. V oblasti bydlení působí jednak Parlament ČR, Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR) a také Ministerstvo financí. V oblasti bytové politiky především vytváří technické, legislativní a finanční podmínky.

b) Kraje

c) Obce

Obce v oblasti bydlení působí jednak jako iniciátoři při bytové výstavbě, ale také využívání finančních prostředků státu, stanovení obecní bytové politiky, ale působí i v oblastech stavebního úřadu či sociální péče.

d) Soukromé subjekty

Na trhu s byty se jednak objevují i soukromé subjekty a to jak ziskové tak i neziskové organizace. V této skupině se nachází domácnosti, stavební firmy, banky, bytová družstva, ale i firmy nebo sdružení, které zajišťují další služby, které jsou přímo i nepřímo spojené s bydlením.

²⁸ ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, 2006. ISBN 80-903813-0-8. s. 32

3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYDLENÍ V ČR

Dnešní dobu lze charakterizovat jako období „výstavby bytů“, neboť statek bydlení lze zařadit mezi statky, jejímž charakteristickým rysem je nedostatek. Proto se každá obec snaží o rozvoj tohoto statku a to především výstavbou bytových komplexů nebo budování rodinných domů.

Následující tabulka poukazuje na skutečnost, že opravdu dochází k nárůstu bytové výstavby. V roce 1998 bylo dokončeno pouze 22 183 bytů, což je o 16 200 bytů méně oproti roku 2008. V roce 2007 to bylo ještě více a to o 19 466 bytů vzhledem k roku 1998. Nejvíce dokončených bytů v období od 1998 do 2008 byl právě v roce 2007 a činil 41 649 bytů. V roce 2007 bylo také nejvíce zahájených bytů a to 43 796.

Tabulka 1 Bytová výstavba v letech 1998 - 2008

Období	Dokončené byty	Zahájené byty	Rozestavěné byty
1998	22 183	35 027	103 191
1999	23 734	32 900	112 530
2000	25 207	32 377	118 785
2001	24 758	28 983	121 705
2002	27 291	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
2005	32 863	40 381	155 202
2006	30 190	43 747	168 825
2007	41 649	43 796	170 972
2008	38 383	43 531	176 120

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba 1993- 2008*. [online], [cit. 2010-01-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/\\$File/820508q408.xls](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/$File/820508q408.xls)>

Z tabulky 1 je zřejmé, že v roce 2008 došlo k poklesu, který byl zapříčiněn především změnou sazby DPH z 5 % na 9 %. Lze říci, že podobný pokles bude zaznamenán i v roce 2010 neboť došlo k navýšení sazby DPH na 10 %. Toto navýšení bylo způsobeno působením ekonomické krize.

Pokud bychom měli prozkoumat skutečný vliv hospodářské krize na bytovou výstavbu, museli bychom porovnat jednotlivá čtvrtletí, která uvádí tabulka číslo 2, která udává data pro jednotlivá čtvrtletí let 2008 a 2009.

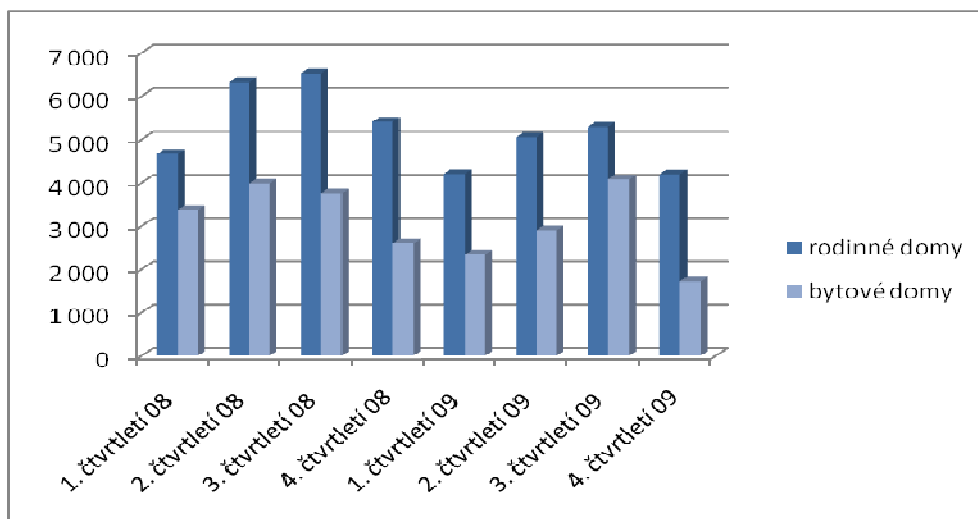
Jak je vidět, skutečně došlo k poklesu zahájené výstavby a to v jednotlivých čtvrtletích. Největší pokles byl zaznamenán ve 2. a 4. čtvrtletí roku 2009. V těchto čtvrtletích došlo k dramatickému snížení v zahájené výstavbě bytů a to až o jednadvacetiprocentní propad. Lze tedy říci, že ekonomická krize, která postihla Českou republiku, měla značný vliv na bytovou výstavbu, neboť v roce 2009 došlo v jednotlivých čtvrtletích k poklesu oproti roku 2008.

Tabulka 2 Bytová výstavba v ČR - byty zahájené 2008 a 2009

Období	Suma	V tom					
		rodinné domy	bytové domy	nástavby, přístavby a vestavby	domy s pečovatelsko u službou a penzióny	nebytové budovy	stavebně upravené nebytové prostory
1. čtvrtletí 08	9 570	4 661	3 379	822	186	405	117
2. čtvrtletí 08	12 361	6 321	3 986	1 066	217	604	167
3. čtvrtletí 08	11 914	6 531	3 753	973	144	405	108
4. čtvrtletí 08	9 686	5 405	2 606	1 008	82	458	127
1. čtvrtletí 09	8 721	4 207	2 341	884	120	965	204
2. čtvrtletí 09	9 736	5 055	2 905	1 164	71	367	174
3. čtvrtletí 09	11 234	5 291	4 080	885	160	635	183
4. čtvrtletí 09	7 628	4 197	1 719	794	231	491	196

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba v České republice – byty zahájené 1998 - 2009*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/\\$File/bvzcr021910_01.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/$File/bvzcr021910_01.xls)>.

Z grafu je však vidět, že v roce 2009, tedy přesněji ve 2. a 3. čtvrtletí, došlo k nárůstu výstavby rodinných a bytových domů oproti prvnímu čtvrtletí. Pouze třetí čtvrtletí roku 2009 zaznamenalo oproti stejnému čtvrtletí roku 2008 nárůst a to u výstavby bytových domů.



Graf 2 Vývoj výstavby ve čtvrtletích 2008 a 2009

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba v České republice – byty zahájené 1998 - 2009*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/\\$File/bvzcr021910_01.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/$File/bvzcr021910_01.xls)>.

3.1.1 Bytová situace v krajích

Oblast bydlení patří mezi základní politické problémy, které nemohou být opomenuty ve strategickém dokumentu kraje. Zákon o krajích určuje uspokojování potřeb ochrany a rozvoje zdravých životních podmínek. Krajský přístup poskytuje snadnější reakci v případě, že dojde v kraji k sociálním nerovnostem nebo k rozpoznání problémů v ekonomice.

Dále lze zkoumat vývoj výstavby bytů v jednotlivých krajích. Z tabulky 3 je zřejmé, že největší počet dokončených bytů je v krajích hlavní město Praha a následně Středočeský kraj. Naopak nejnižší množství dokončených bytů je v Karlovarském a Ústeckém kraji.

Tabulka 3 Vývoj dokončených bytů v období 2005 - 2009 v jednotlivých krajích

Kraje	Počet dokončených bytů				
	2005	2006	2007	2008	2009
Hl. m. Praha	6 564	5 186	9 422	6 328	7 397
Středočeský	6 084	5 957	8 599	8 042	7 422
Jihočeský	1 956	1 909	2 088	2 708	2 173
Plzeňský	1 975	2 067	1 905	2 663	2 051
Karlovarský	1 149	638	543	628	512
Ústecký	1 042	1 119	1 153	993	1 089
Liberecký	1 133	1 024	1 198	1 355	1 480
Královéhradecký	1 423	1 218	1 796	1 919	1 516
Pardubický	1 400	1 515	1 866	1 847	1 612
Vysočina	1 573	1 495	1 681	1 729	1 416
Jihomoravský	3 816	3 985	6 013	4 553	4 952
Olomoucký	1 118	1 307	1 766	1 839	2 026
Zlínský	1 706	1 138	1 661	1 326	1 894
Moravskoslezský	1 924	1 632	1 958	2 453	2 986

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Dokončené byty v krajích v České republice*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_4_bvz/\\$File/bvzcr021910_04.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_4_bvz/$File/bvzcr021910_04.xls)>.

3.1.2 Obecní bytová situace

Nynější znění zákona o obcích poskytuje dostačující právní úpravu, neboť v rámci tohoto zákona došlo také k definování působnosti obce v rámci bydlení. Obec je považována za tvůrce obecní bytové politiky a také za vlastníka bytového fondu v obci. Bytová politika by měla zůstat v rukou obcí, neboť v každé obci se setkáváme s jistou odlišností a tedy s problematikou bydlení. Tato odlišnost spočívá především v bytové nezbytnosti, která je různorodá u velkých a menších měst či obcí, které jsou charakteristické pro Českou republiku. Další výhodou obecní bytové politiky je skutečnost, že právě obec nejlépe přizpůsobí podmínky a pravidla uspokojování potřeby bydlení v dané obci. Tato bytová politika je ovlivněna různými faktory, které mohou působit právě v dané obci. Obcím však zůstává povinnost poskytovat krajům informace, které potřebuje pro zpracování krajských programů bytové politiky.

V příloze číslo 1 lze vidět, kde docházelo k největší bytové výstavbě v rámci obcí s rozšířenou působností. Největší nárůst bytů v letech 1998 – 2008 došlo v obcích v blízkosti hlavního města Prahy – jedná se o okresy Černošice, Brandýs nad Labem a Stará Boleslav. Další oblasti s vysokým nárůstem bytové výstavby docházelo především v blízkosti velkých měst – především v okolí Brna a Plzně. Naopak nejnižší nárůst byl v oblastech, které lze charakterizovat jako „postižené oblasti“²⁹ a to především Mostecko a Ostravsko – zde se jedná o Havířov a Karvinou.

²⁹ „Postiženou oblastí“ se rozumí oblast, která byla výrazně zdevastována těžbou uhlí.

4 Programy podpory bydlení

V České republice existují určité programy podpory, které právě přispívají nejen jednotlivým občanům, bytovým družstvům, společenstvím vlastníků bytových jednotek ale i obcím.

Tyto částky z programů znamenají pro obce důležitý zdroj pro spolufinancování výstavby bytů a také přispění k realizaci obecní bytové politiky. Pro ostatní investory mají tyto programy vysoký význam a to např. při regeneraci bytových domů, atd.

Na rok 2010 byly schváleny následující programy pro podporu bydlení. Na tuto podporu bylo vyčleněno 490 milionů Kč. „Ministr pro místní rozvoj Rostislav Vondruška uvedl, že rozvoj bytového fondu a bydlení je jednou z největších priorit ministerstva, proto je pomoc rozložena do několika různých dotačních titulů. Díky tomu dosáhnou na různé formy dotací jak obce, tak i jednotliví občané.“³⁰

Schválené programy podpory jsou³¹:

- podpora regenerace panelových sídlišť,
- podpora výstavby technické infrastruktury,
- podpora výstavby podporovaných bytů,
- podpora oprav domovních olověných rozvodů.

Podpora regenerace panelových sídlišť

Tato podpora je určena obcím, ve které se nachází sídliště o minimálním počtu 150 bytů. Obec musí mít předem schválen územní plán a také projekt regenerace panelového sídliště. Výše dotací je omezena a nesmí přesahovat 70 % celkových nákladů na opravu panelového sídliště.

³⁰ MODERNÍ OBEC. *Podpora bydlení i ekonomicky slabých regionů*. leden 2010, roč. 16,č.1, s. 37

³¹ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Programy a dotace*. [online]. [cit. 2010-02-20]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>>.

Podpora výstavby technické infrastruktury

Tuto podporu je možné čerpat na výstavbu dopravní a technické infrastruktury, která bude určena pro budoucí výstavbu bytových domů, rodinných domů. Příjemcem je opět obec, jejíž výše je maximálně 50 tisíc Kč na následně vybudovanou bytovou jednotku. Celková částka podpor v období od 1. 1. 2008 do 31. 12. 2010 nesmí přesáhnout částku 500 000 EUR.

Podpora výstavby podporovaných bytů

Této kapitole je věnována následující podkapitola.

Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Jedná se o výměnu olověných rozvodů ve výši 10 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. Příjemcem není obec, ale vlastník, spoluvlastník nebo společenství vlastníků domu. Je poskytována státní dotace na výměnu domovních olověných rozvodů.

V tabulce 4 lze vidět vyplacené částky na programy podpor v letech 2008 a 2009. Z částek je patrné, že se podpory hojně využívají a jejich částky rostou až na jeden druh podpory, jedná se o podporu oprav domovních olověných rozvodů, což může být způsobeno tím, že se změnili technologie výstavby. Největší nárůst vyplacených podpor zaznamenala podpora výstavby technické infrastruktury, která vzrostla v roce 2009 o 126 % oproti roku 2008. Nejvyšší částka podpor se vyplácí na regeneraci panelových sídlišť a na výstavbu podporovaných bytů.

Tabulka 4 Výše podpor v roce 2008 a 2009

Program/Období	2008 (v tis. Kč)	2009 (v tis. Kč)
Podpora výstavby technické infrastruktury	52 150	117 870
Podpora regenerace panelových sídlišť	120 993	139 887
Podpora oprav domovních olověných rozvodů	25 131	11 760
Podpora výstavby podporovaných bytů	114 444	119 724
Celkem	312 718	389 241

Zdroj: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Rozdělení přiznaných podpor.* [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz>>.

Dalším subjektem, který poskytuje podpory, kromě Ministerstva pro místní rozvoj, je **Státní fond rozvoje bydlení** (dále jen SFRB). Tento fond vznikl zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a změnou zákona o Fondu národního majetku České republiky. Prioritním úkolem tohoto fondu je hromadění peněžních prostředků, které jsou určeny jako příspěvek na bydlení, dále napomáhá soukromým i veřejným investicím do výstavby bydlení.

Pod pojem podporovaný byt lze zařadit i výstavbu nájemních a sociálních bytů. Podporu na výstavbu nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby se v letošním roce neposkytuje. U této podpory jsou stanoveny obdobné podmínky jako u podporovaných bytů. V případě sociálních bytů je žadatelem o podporu investor bez ohledu na právní charakter – obec, fyzická ale i právnická osoba. Tyto byty jsou určeny osobám, které jsou závislé na dávkách v hmotné nouzi, nebo jejich čistý příjem nebo jiné sociální handicapy znemožňují přístup k bydlení. Doba použitelnosti daného bytu pro určené osoby je v rozmezí 10 – 15 let od dokončení stavby. Výše dotace na byt činí 6 500 Kč/m², v případě nové výstavby, 5 500 Kč/m², pokud jde jen o stavební úpravy. Nejvyšší maximální výše dotace na jeden byt je 500 000 Kč (420 000 Kč).

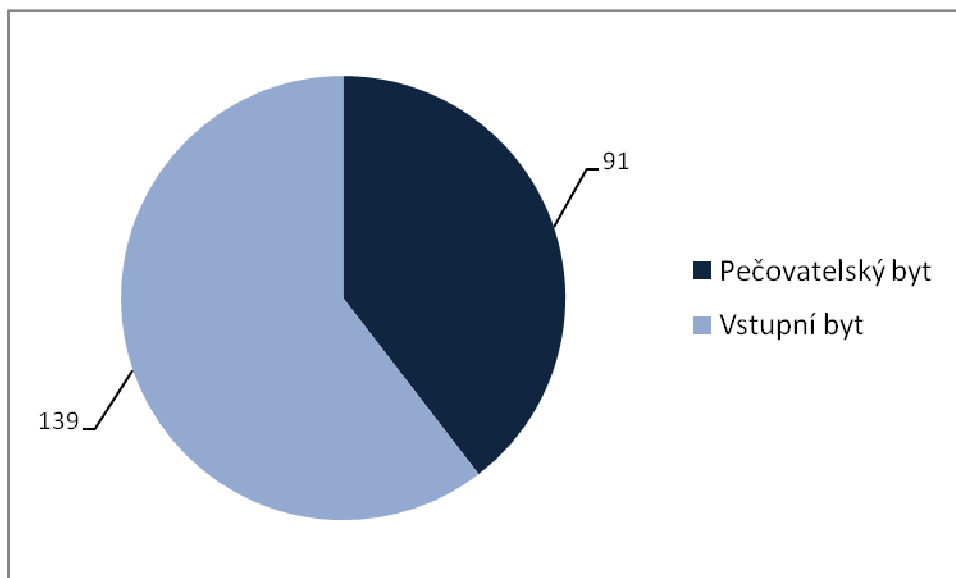
4.1 Podpora výstavby podporovaných bytů

Účelem této podpory je výstavba bytů, jejímž účelem je poskytnutí sociálního bydlení. Sociální bydlení je určeno pro osoby, které si z určitých důvodů nemohou zajistit ubytování. Mezi dané příčiny³² lze zařadit věk, sociální postavení ve společnosti a také zdravotní stav osoby.

V rámci této podpory se pod pojmem podporované bydlení rozumí nájemní, pečovatelský či vstupní byt. Strukturu vystavěných bytů v roce 2009 lze vidět na následujícím grafu. Celkem bylo postaveno 230 bytů. Přes 60 % celkové výstavby však tvoří vstupní byty a 40 % připadá na byty pečovatelské. Vstupní byty jsou určeny pro osoby, nejsou schopni získat nájemní bydlení. Pečovatelské byty jsou určeny pro skupiny obyvatelstva, které se nacházejí v nepříznivé sociální situaci, která je způsobena věkem či zdravotním stavem osoby.

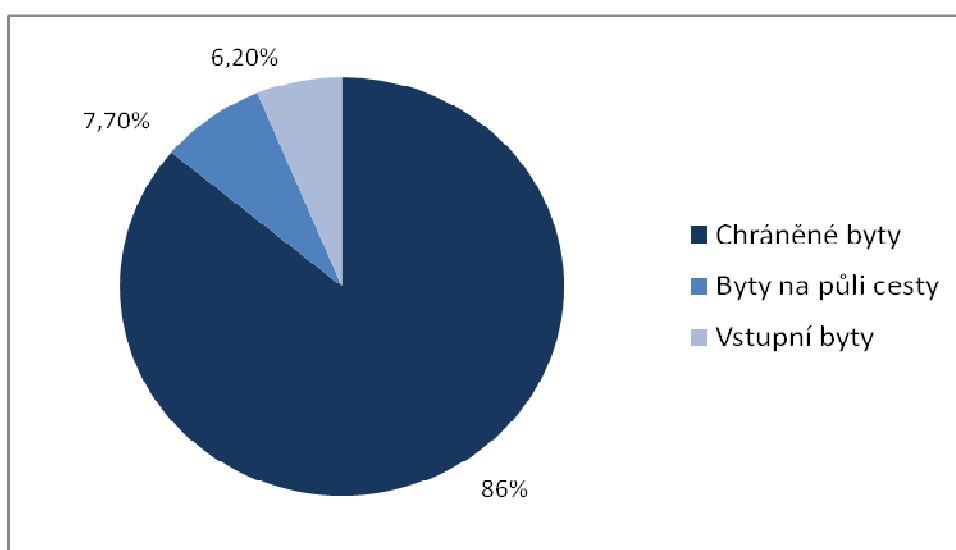
³² MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2010/Podpora-vystavby-podporovanych-bytu-pro-rok-2010>>.

Důvodem výstavby tohoto druhu bytu je prodloužení soběstačnosti a nezávislosti osob, a také poskytovat terénní služby sociální péče.



Graf 3 Druhy bytů v roce 2009

Zdroj: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podpora výstavby podporovaných bytů*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor/Rozdeleni-priznanych-podpor-v-roce-2009/Schvalene-akce---Podpora-vystavby-podporovanych-by>>.



Graf 4 Druhy bytů v roce 2007

Zdroj: ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=3448>>

Do roku 2007 byly stanoveny jiné druhy podporovaných bytů – chráněný byt, byt na půli cesty a vstupní byt. Od roku 2003 až do roku 2007 bylo nejvíce postaveno právě chráněný bytů, jejichž cílem je zajištění bydlení a poskytování sociálních služeb z cílové skupiny, aby

došlo k získání nebo prodloužení soběstačnosti a nezávislosti³³. Další dva druhy bytů jsou zastoupeny v daleko nižší míře než chráněné byty. Úmyslem výstavby bytů na půli cesty je poskytnutí bydlení pro dané skupiny obyvatelstva a jejich resocializace³⁴ a prevence ztráty bydlení. Posledním druhem jsou vstupní byty, které mají stejné náležitosti jako v roce 2009.

Podporované byty mohou být postaveny:

- **Výstavbou bytového či rodinného domu**, kde vzniknou dva až tři byty tohoto druhu.
- **Stavebními úpravami**, kterými vznikne vstupní byt. Tyto úpravy mohou proběhnout u bytového domu, který není způsobilý k bydlení, nebo v prostorech, které nebyly určeny k bydlení, nebo v případě přestavby bytu.
- **Nástavbou nebo přístavbou**, pomocí které je vytvořen nový byt.

Podpora je poskytována na konkrétní investiční akci, která má za cíl výstavbu podporovaných bytů. Výše dotace je závislá na počtu a druhu vystavených bytů. Na jednotlivé byty jsou vymezeny následující finanční částky:

- U pečovatelského bytu je poskytnuta dotace ve výši 600 tis. Kč/1 byt.
- Pokud se jedná o vstupní byt, pak finanční částka činí 550 tis. Kč/1 byt. V případě, že vstupní byt vznikne pouhou přestavbou stávajícího bytu, potom je finanční částka nižší o 300 tis. Kč/1 byt.
- Jestliže jsou vystaveny nízkoenergetické byty, pak je výše dotace navýšena o 50 tis. Kč/1 byt. U tohoto typu bytu musí být splněna podmínka spotřeby tepla. Spotřeba nesmí přesáhnout 50 KWh/m²/rok.

Obec však musí splnit jisté **podmínky pro poskytnutí dotace**:

- a) Žádost musí být podána ve stanoveném termínu a musí splňovat dané náležitosti.
- b) Doklad o povolení stavby.
- c) Pozemek nebo budova, které jsou určeny pro výstavbu bytů, musí být ve vlastnictví žadatele.

³³ ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.uur.cz/default.asp?ID=3448>>

³⁴ Znovuvedení do společnosti

- d) Ke dni podání nesmí mít žadatel žádné závazky po době splatnosti vůči státnímu rozpočtu, státním fondům a bankám.
- e) Zhotovitel stavby musí respektovat systém jakosti podle české technické normy.
- f) Žadatel musí mít zajištěné finanční prostředky pro výstavbu podporovaných bytů.
- g) Doložení věcného zdůvodnění výstavby.
- h) V případě, že se jedná o přestavbu bytového domu, který není způsobilý pro bydlení, a tedy nelze uzavřít nájemní smlouvu, pak tento stav musí být doložen autorizovaným inženýrem nebo znaleckým posudkem soudního znalce.
- i) Příjemce dotace si musí otevřít účet u UniCredit Bank, ze které budou hrazeny všechny faktury za provedené práce.
- j) Ke dni 1. července 2008 obec nesmí být v potížích.

Pokud obec je přidělena dotace, musí respektovat stanovené **podmínky při nakládání s dotací:**

- a) Termín ukončení realizace (předání díla) musí být nejpozději do 3 let od rozhodnutí o poskytnutí dotace.
- b) Vlastnické ani spoluvlastnické právo na podporované byty nesmí být po dobu 20 let převedeno z příjemce dotace na jinou osobu.
- c) K podporovaným bytům nesmí být zřízeno zástavní právo vůči třetí.
- d) Po dobu 20 let nesmí být změněno právo užívání.
- e) Nájemné je sjednáno při uzavření nájemní smlouvy a nesmí překročit stanovený limit ani v průběhu trvání nájemního vztahu. Výše limitu činí 54,40 Kč/m² podlahové plochy.
- f) Nájemní smlouva musí být uzavřena nejpozději do 6 měsíců od dokončení stavby.
- g) Nesmí být uzavřen podnájem na podporované byty.
- h) Příjemce dotace musí ve stanoveném termínu doložit dokumentaci závěrečného vyhodnocení.
- i) Smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která prokáže, že její průměrný čistý měsíční příjem nepřesáhl 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy.
- j) Uzavření smlouvy nesmí být podmíněno složením finanční částky na úhradu nákladů na výstavbu ani složením kauce vyplývající z pohledávek nájemní smlouvy ani jiné finanční plnění.

- k) V případě, že podporovaný byt budou užívat další osoby, pak tyto osoby nesmí přesáhnout stanovené limity:
- i. 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 2 členy,
 - ii. 1,2 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 3 členy,
 - iii. 1,4 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost se 4 členy,
 - iv. 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy, jedná-li se o domácnost s 5 a více členy;
- l) Příjem je porovnáván s měsíčním platem za:
- i. minulý kalendářní rok, pokud je smlouva uzavřena v období od 1. července do 31. prosince,
 - ii. předminulý kalendářní rok, v případě, že je smlouva uzavřena v období od 1. ledna do 30. června.
- m) Smlouva může být uzavřena pouze s osobou, která ke dni uzavření nájemní smlouvy nemá ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Tato podmínka platí i pro další osoby, které budou žít v daném bytě.
- n) Nájemní smlouva je uzavřena na dobu jednoho roku. Pokud se nepřihlásí další osoby, pak může být smlouva prodloužena.

U pečovatelského a vstupního bytu jsou stanoveny ještě specifické podmínky pro nakládání s daným bytem.

Pro pečovatelský byt platí následující **zvláštní podmínky**:

- V obci musí být dostupná přinejmenším jedna z terénních služeb sociální péče.
- Nájemní smlouva je uzavřena podle zákona č. 102/1992 Sb.³⁵.
- V daných bytech nelze poskytnout pobytové sociální služby.

Mezi **specifické podmínky**, které upravují nakládání se vstupním bytem lze zařadit:

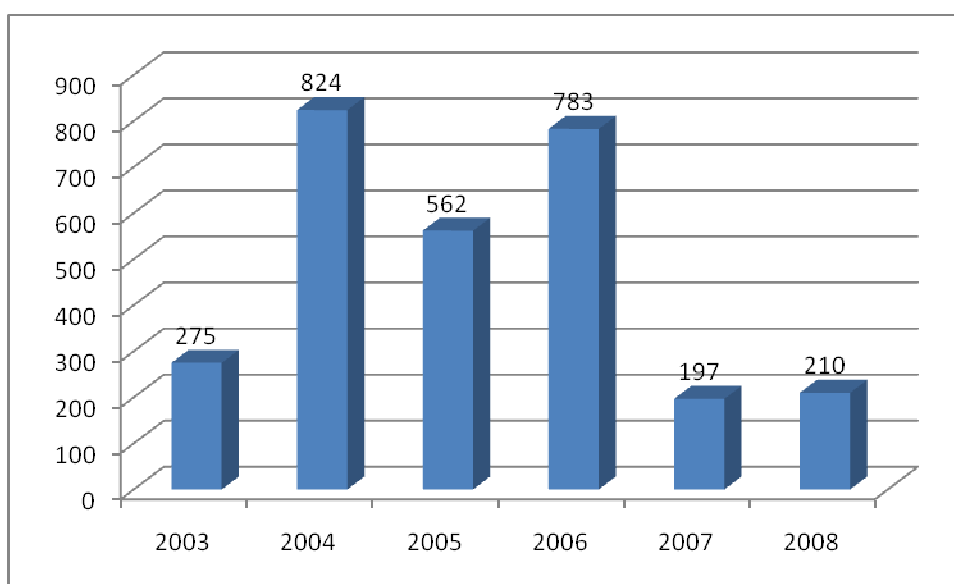
- Nájemní smlouva je uzavřena na dobu dvou let. Tato smlouva však může být opakovaně prodloužena podle stavu nájemce, který hodnotí příjemce dotace.

³⁵ Úprava otázek souvisejících s vydáním novely OZ

- Nájemní smlouva může být prodloužena pouze tehdy, pokud nájemce splňuje podmínky měsíčního příjmu a v případě, že se nepřihlásí další zájemci o bydlení.

4.1.1 Výstavba podporovaných bytů

Z grafu 3 je zřejmé, že o tuto podporu byl největší zájem v roce 2004 a 2006, v těchto letech dosahovala výstavba těchto bytů největších hodnot. V roce 2004 bylo vystavěno 824 bytů tohoto druhu. V roce 2006 došlo oproti roku 2004 k poklesu výstavby, a to o 41 bytů. Největší propad nastal v roce 2007, kdy bylo vystavěno pouze 197 bytů, jednalo se o pětasedmdesátiprocentní pokles oproti roku 2006.



Graf 5 Výstavba podporovaných bytů 2003 – 2008

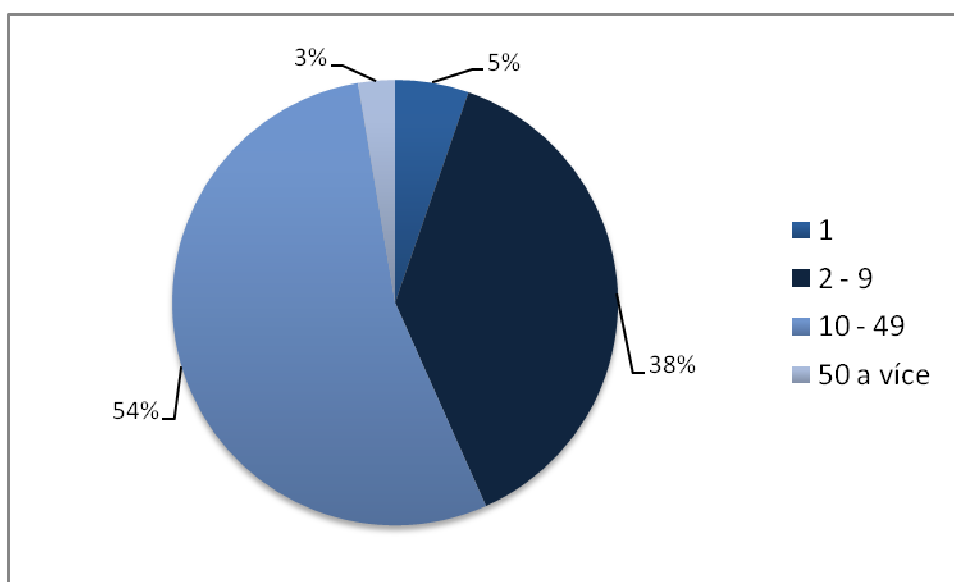
Zdroj: ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.ur.cz/images/uzemnirozvoj/bytovapolitika/podporabydleni/2009/panel6-NB-PB-03-08-kraje.jpg>>

V příloze č. 2 lze vidět, ve kterých obcích byly vystavěny podporované byty. Největší počet vybudovaných bytů (více jak 50 bytových jednotek) se nachází v následujících lokalitách:

- Praha,
- Brno - město,
- Ústí nad Orlicí,
- Uherské Hradiště,
- Turovice v okrese Přerov.

Z přílohy je zřejmé, že podporované byty se budují také v oblastech v blízkosti státních hranic, jako je např. Šluknov, Varnsdorf, Broumov, Božanov, atd. Tyto oblasti můžeme charakterizovat vysokou nezaměstnaností, odchodem mladých lidí, atd. Právě v těchto lokalitách má tento druh výstavby nejvyšší význam, neboť se poskytuje cílovým skupinám občanů, které mají ztížený přístup k získání bydlení a to z důvodu věku, zdravotního stavu nebo sociálních příčin.

Další graf znázorňuje kolik podporovaných bytů, se vybuduje v obcích. Podporované byty byly v období 2003 – 2008 vybudovány ve 187 obcích. Více jak v padesáti procentech všech obcí se vystaví 10 – 49 bytových jednotek. Více jak 50 bytových jednotek je postaveno v pouhých 3 % obcí.



Graf 6 Počet bytových jednotek v obcích v letech 2003 - 2008

Zdroj: ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: < <http://www.uur.cz/default.asp?ID=3448> >

Tabulka 5 Výše vyplacených podpor na výstavbu podporovaných bytů v krajích za roky 2006 - 2009

Kraj	2006	2007	2 008	2009	Celkem
Hlavní město Praha	22 950	0	4 800	5 344	33 094
Jihočeský	36 750	0	1 400	20 994	59 144
Jihomoravský	37 830	0	22 000	16 050	75 880
Karlovarský	0	0	8 990	4 760	13 750
Královehradecký	9 520	1 650	17 150	3 900	32 220
Liberecký	8 800	4 400	0	0	13 200
Moravskoslezský	36 530	0	5 000	2 000	43 530
Olomoucký	56 000	0	4 800	13 744	74 544
Pardubický	52 700	5 640	5 450	7 100	70 890
Plzeňský	530	0	19 200	16 344	36 074
Středočeský	62 360	8 400	6 500	5 894	83 154
Ústecký	7 400	19 780	4 304	17 144	48 628
Vysočina	31 320	0	8 650	550	40 520
Zlínský	144 950	8 240	6 200	5 900	165 290
Celkem v tis. Kč	507 640	48 110	114 444	119 724	789 918

Zdroj: MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Vyplacené podpory pro roky 2006 – 2009*. [online]. [cit. 2010-03-15].

Dostupné z WWW: < <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor> >.

Předchozí tabulka udává výši vyplacených podpor na výstavbu podporovaných bytů v jednotlivých krajích České republiky. Z těchto dat je vidět, že v roce 2007 došlo k razantnímu úbytku vyplacených podpor. Tento propad znázorňuje i graf 3, kde došlo ke snížení vystavených podporovaných bytů. Naopak v letech 2008 a 2009 lze vidět postupný nárůst podpor. Největším příjemcem je za sledované období Zlínský kraj, který vyčerpal 165 290 tis. Kč. Tento kraj nejvíce čerpal v roce 2006. V tomto roce vyčerpal 144 950 tis. Kč a za dané finance bylo postaveno 190 podporovaných bytů, převážně chráněné byty. Naopak Karlovarský kraj se řadí na poslední místo v čerpání podpory. Tento kraj čerpal necelých 14 mil. Kč. Průměrně každý kraj čerpal za dané období necelých 57 mil. Kč.

5 ZÁVĚR K TEORETICKÉ ČÁSTI

Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení vyhlašuje každý rok určité programy podpory bydlení. Tyto programy poskytují pomoc nejen občanům, obcím, ale i členům bytových družstev. Každý program podpory se zaměřuje na konkrétní problematiku oblast bydlení. Pro rok 2010 jsou MMR stanoveny 4 programy, které se orientují na následující činnosti:

- regenerace panelových sídlišť,
- výstavby technické infrastruktury,
- **výstavby podporovaných bytů,**
- oprav domovních olověných rozvodů.

Státní fond rozvoje bydlení v současné době poskytuje dotaci na výstavbu sociálních bytů. V minulých letech byly však poskytovány programy na výstavbu nájemních bytů pro občany s nízkým příjmem.

Program výstavby podporovaných bytů a dřívější program na výstavbu nájemních bytů, jsou určeny pro osoby s nízkým příjmem a tedy s pomocí získat bydlení. Příjemce dotace je obec, ale výše dotace nikdy nepokryje celkovou investiční částku projektu, a proto si ve většině případů musí obec peníze vypůjčit. Příjemce dotace je vázán stanovenými podmínkami, tak aby dotace nemusela být vrácena. Tyto podmínky v některých případech jsou nastaveny velmi přísně a je obtížné je splnit. Mezi základní podmínky pro nakládání s dotací jsou:

- účel určení dotace,
- finanční předpoklady žadatele a další osoby žijící v bytové jednotce,
- vlastnictví k bytu či nemovitosti.

Dotace pro malé obce jsou důležitým zdrojem, ale jsou do jisté míry limitovány podmínkami, které musí splnit. Myslím si, že malé obce se snaží dodržovat jen ty nejzákladnější podmínky, které jsou stanoveny a dále se snaží najít skulinu v dotačních podmínkách, kterou by mohly využít.

6 ROLE MUNICIPALIT V ROZVOJI BYDLENÍ

Rozvoj bydlení je v rukou každé obce či města. Avšak lze říci, že malé obce se potýkají s určitými nevýhodami, které je do jisté míry znevýhodňují oproti velkým městům. Mezi zmíněné nevýhody můžeme zařadit:

- malý počet obyvatel,
- nízké příjmy v rozpočtu obce,
- vybavenost v obci – občanská, technická,
- dopravní obslužnost, atd.

Ze zmíněných důvodů dochází k odchodu obyvatelstva do velkých měst. V poslední době však dochází ke stěhování obyvatelstva do obcí, které leží v blízkosti velkých měst, jako je např. Praha. Ostatní obce však odchod obyvatelstva výrazně pociťují především ve snížení příjmů v rozpočtu obce. Malé obce nejsou schopny přilákat nové obyvatelstvo do obce, protože nemají finanční prostředky pro rozvoj bydlení. Některé obce nemají peníze ani na přípravu pozemků pro výstavbu rodinných domů natož pak na jiný druh rozvoje bydlení. V současné době existuje možnost získání dotace od Ministerstva pro místní rozvoj a od Státního fondu rozvoje bydlení. V diplomové práci jsou uvedeny dvě obce, které právě na základě dotace od MMR uskutečnily projekty přestavby starých objektů na bytové domy.

6.1 Rozvoj bydlení v obci Radim

Obec se snaží o rozvoj bydlení a to především přípravou stavebních pozemků, které jsou ve vlastnictví obce, pro budoucí zájemce o výstavbu rodinných domů. V obci dochází ke tvorbě nového územního plánu, do kterého by měly být zařazeny nové stavební pozemky, které budou určeny pro výstavbu rodinných domů. Největším projektem rozvoje bydlení v obci je přestavba starého objektu na bytový dům. Obec se v roce 2007 rozhodla, že odkoupí od soukromého subjektu chátrající objekt a dá se říci, že i dominantu obce, a přestaví ho na bytový dům „Hrad“. Bytový dům „Hrad“ byl spolufinancován od Ministerstva pro místní rozvoj, neboť obci byla poskytnuta dotace na výstavbu podporovaných bytů pro rok 2008 ve výši 4,8 milionů korun.

6.1.1 Základní informace o obci



Obec Radim u Jičína se nachází nedaleko Českého ráje v podhůří Krkonoš, zhruba 6 km severovýchodně od Jičína a 2 km východně od Železnice. Obec je tvořena dalšími vesnicemi³⁶:

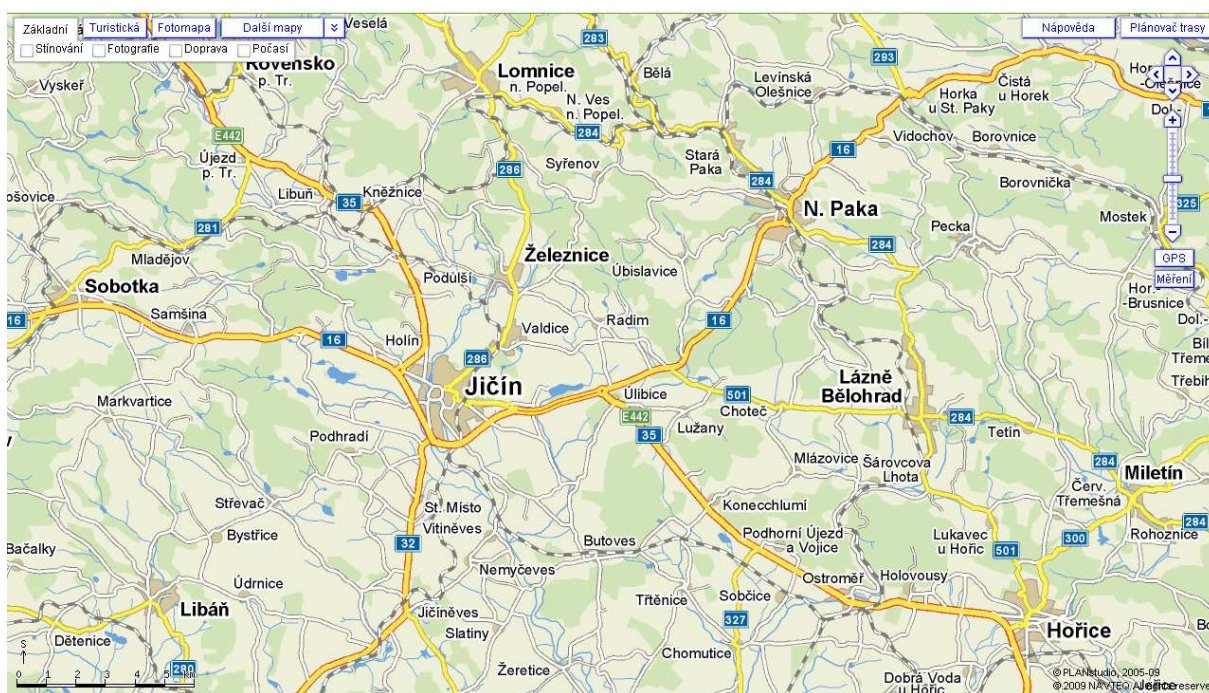
- Studeňany,
- Tužín,
- Podháj,
- Lháň.

Obrázek 2 Znak obce Radim

Zdroj: OBEC RADIM U JIČÍNA. [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-radim.cz/>>.

Poloha

Na mapě je znázorněna poloha obce - kde obec Radim leží.



Obrázek 3 Poloha obce

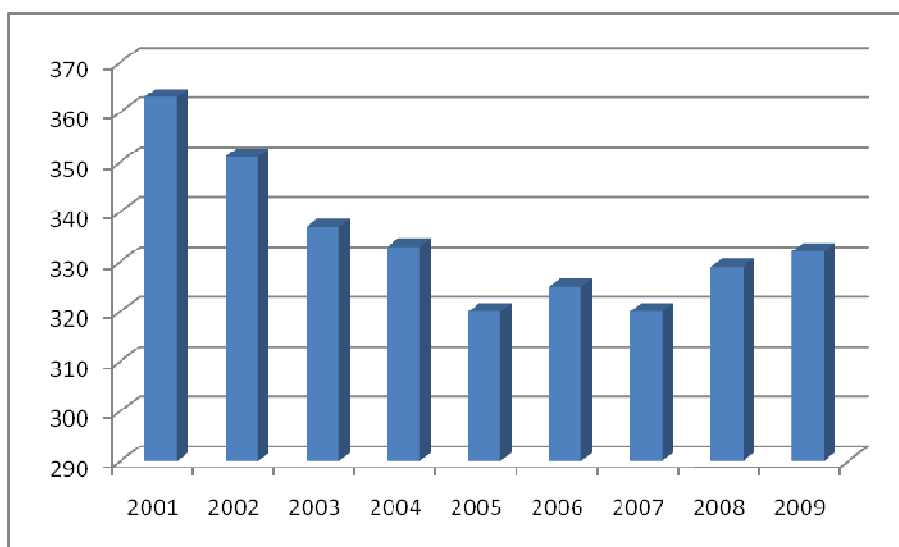
Zdroj: MAPY CZ. *Radim u Jičína*. [online]. [cit. 2010-04-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz/#mm=ZTfTcP@x=135355392@y=137212928@z=10>>.

³⁶ OBEC RADIM U JIČÍNA. [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-radim.cz/>>.

Něco málo z historie obce³⁷

Ves Radim byla pojmenována podle Radimova dvora. Nejstarší zmínka o obci pochází z roku 1360. V této době byla obec rozdělena na dvě části – dolní část vlastnil Zdeněk z Radimi a horní spravoval Půta z Turgova, společně s panstvím Bradlec. Koncem 14. století byla horní část Radimi součástí kumburského panství. Roku 1406 musel Jan Kumburský z Vartemberka své panství prodat. Zanechal si pouze horní část Radimi se dvorem. Další osudy vesnice nejsou známy. Další zmínka se objevuje až v období, kdy vesnice spadala pod rumburské panství, které vlastnili Trčkové z Lípy. Tvrz v Radimi je písemně doložena teprve roku 1607, kdy Jan Rudolf Trčka z Lípy prodával panství Zikmundovi Smiřickému ze Smiřic. Důležitým mezníkem pro obec byla osoba Albrechta z Valdštejna, který daroval tvrz v Radimi kartuziánům pro klášterní účely, kteří zde zřídili kapli, refektář, cely a jiné místnosti.

Demografický vývoj



Graf 7 Demografický vývoj v obci v letech 2001 – 2009

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet obyvatel v obcích České republiky za roky 2001 – 2009. [online], [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2001edicniplan.nsf/publ/1301-01-k_1_1_2001>.

Právě jeden ze zmíněných nedostatků malých obcí je počet obyvatelstva. Z grafu je zřejmé, že skutečně docházelo ke snižování počtu občanů. Maximální počet občanů byl v roce 2001, kde v obci Radim žilo 363 obyvatel. Nejnižšího počtu bylo dosaženo v letech 2005 a 2007, a to konkrétně 320. V posledních dvou letech dochází k nárůstu počtu obyvatelstva, které je

³⁷ Podklady od obecního úřadu Radim

způsobeno především prodejem stavebních pozemků v obci. Zmíněný projekt bytového domu „Hrad“ má za cíl zvýšení počtu obyvatelstva.

Občanská a technická vybavenost v obci

Dalším faktorem, který ovlivňuje bydlení je občanská a technická vybavenost v obci. Pokud je tato vybavenost nízká, dochází k odchodu obyvatelstva do jiných obcí či měst. V obci Radim lze najít základní občanskou a technickou vybavenost³⁸:

- mateřská školka,
- základní škola – první stupeň,
- pošta,
- zdravotní středisko,
- obchod,
- knihovna,
- sportovní hřiště s halou,
- hospoda,
- kanalizace,
- vodovod,
- atd.

6.1.2 Projekt bytový dům „Hrad“³⁹

Bytový dům „Hrad“ vznikl přestavbou zemědělského objektu, který byl v dezolátním stavu, a v blízké budoucnosti hrozila demolice této budovy.

V tomto objektu vzniklo 11 bytových jednotek ve třech patrech budovy o celkové rozloze 532,2m², které jsou určeny především pro občany obce, neboť právě z jejich iniciativy byl tento projekt uskutečněn, což znázorňuje i následující tabulka. Dvě bytové jednotky jsou upraveny jako bezbariérové byty, které jsou určeny především pro starší nebo handicapové osoby. Tyto bytové jednotky se nacházejí v přízemí a to z jediného důvodu, kterým je snadný přístup do bytu.

³⁸ OBEC RADIM U JIČÍNA. [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-radim.cz/>>.

³⁹ Kapitola je zpracována na základě podkladů od obecního úřadu Radim

Tabulka 6 Rozložení bytů v bytovém domě "Hrad"

Patro	Počet bytů na patře	Rozloha bytů
1	3	59,58 m ² U
		33,23 m ² U
		61,11 m ²
2	4	26,82 m ²
		66,52 m ²
		39,08 m ²
		60,55 m ²
3	4	60,95 m ²
		35,54 m ²
		50,71 m ²
		38,11 m ²

Zdroj: Podklady od obecního úřadu Radim

Důvod investice

Pro projekt se obec rozhodla z několika důvodů:

- rekonstrukce zdevastované dominanty obce,
- zájem občanů na vybudování bytů,
- stárnutí občanů v obci,
- nebezpečí vybudování ubytovny ze strany soukromého investora,
- zvýšení počtu obyvatel obce.

Průběh investice

V roce 2004 se zastupitelstvo rozhodlo, že se pokusí o rekonstrukci bývalého objektu zemědělského družstva. V období od roku 2004 až do roku 2007 se obec na danou investici připravovala z finanční stránky. V roce 2007 se zastupitelstvo usneslo na tom, že řešením bude přestavba na bytový dům. V tomto roce si obec nechala sestavit projekt, zda stavba je proveditelná či není. Na základě doporučení ing. Kaplana se tedy zastupitelstvo usneslo na tom, že projekt bude realizován po zakoupení nemovitosti od soukromého vlastníka. Nákup nemovitosti se uskutečnil v roce 2008 za zvýhodněnou cenu (1 mil. Kč), neboť vlastník byl více příkloněn prodeji obci a jeho východisko než soukromému vlastníkovi a následnému vybudování ubytovny. Po získání nemovitosti se zastupitelstvo dohodlo na tom, že zažádají o dotaci na výstavbu podporovaných bytů a dále úvěru. V tomto roce bylo rozhodnuto o výběru zhotovitele a po získání finančních prostředků byly zahájeny práce na bytovém domě „Hrad“. Plánovaná doba realizace byla stanovena na období od 1. 9. 2008 do

31. 12. 2009. Pro náročnost přestavby však došlo ke zpoždění stavebních prací, a proto konečné předání se uskutečnilo až 31. března 2010.

Na obrázcích je vidět stav budovy před a po rekonstrukci.



Obrázek 4 Objekt před a po rekonstrukci

Zdroj: Fotografie z obecního úřadu Radim

Financování investice

Nákladnou rekonstrukci bývalého stavení zemědělského družstva Radim si obce nemohla dovolit.

Tabulka 7 Zdroje financování projektu

	2008	2009
Dotace	4 800 000	0
Vlastní zdroje	0	3 066 000
Úvěr	0	5 000 000

Zdroj: Podklady od obecního úřadu Radim

Proto v roce 2008 obec zažádala o dotaci od Ministerstva pro místní rozvoj v rámci programu podpory výstavby podporovaných bytů. Požadovaná výše dotace činila 6,7 mil. Kč. Následně musela být dotace upravena podle pravidla „de minimis“, a proto celková výše dotace činí 4,8 mil. Kč, která byla proinvestována ve stejném roce, ve kterém byla přidělena.

Mezi další použité prostředky, které byly použity až v roce 2009, jsou vlastní zdroje ve výši 3,066 mil. Kč a úvěr ve výši 5 mil. Kč., který musel být následně ještě navýšen o 1 mil. Kč,

neboť částka realizace překročila odhadovanou výši nákladů. Následující tabulka udává přesné použití finančních částek. Celková výše akce činila 13 768 633 Kč.

Tabulka 8 Náklady na přestavbu

Způsob použití	Částka nákladů
Stavební práce	9 798 030
Venkovní kanalizace	327 623
Elektroinstalace	1 406 028
Hromosvody	32 523
Vodovodní přípojka	70 937
Venkovní elektrické vedení	29 415
Zateplení objektu	967 383
DPH 9%	1 136 694
Celkem	13 768 633

Zdroj: Podklady od obecního úřadu Radim

Nájemné a náklady na provoz bytové jednotky

V podmínkách přidělení dotace je stanovena maximální výše nájemného na 52,70 Kč/m². Výše nájemného v bytovém domě „Hrad“ je významně nižší než je maximální výše nájemného, a to ve výši 32 Kč/m².

Tabulka 9 Provozní náklady na bytový dům „Hrad“

Druh nákladu	Částka na jednu bytovou jednotku
Topení	10 000
Teplá užitková voda	11 000
Voda	3 500
Elektrická energie	2 800
Úklid	1 200
Opravy	1 500
Celkem	30 000

Zdroj: Podklady od obecního úřadu Radim

Celková výše nájemného za celý rok pro průměrně velký byt (48,38 m²) činí necelých 19 000 Kč, což oproti nájemnému v tržním sektoru je výrazně nižší. Obecní úřad si také nechal vypočítat, kolik bude stát provoz jedné bytové jednotky. Tuto částku znázorňuje i následující tabulka. Celkové roční provozní náklady na jednu bytovou jednotku činí 30 000 Kč. Tato částka je oproti nájemnému dvojnásobná.

Podmínky pro přidělení bytů

Mezi základní podmínky pro přidělení bytu je výše příjmu, které musejí odpovídat stanoveným koeficientům, které jsou určeny v podmínkách dotace. Výše koeficientů jsou následující:

- žadatel nesmí přesáhnout 0,75 násobek průměrné měsíční mzdy,
- v případě další osoby nesmí být překročen 1,0 násobek průměrné měsíční mzdy, a to v případě, že domácnost obývají 2 členové,
- pokud v domácnosti budou žít 3 osoby, pak nesmí být překročena hranice ve výši 1,2 násobku průměrné měsíční mzdy,
- dále se koeficient zvyšuje na 1,4 násobek průměrné měsíční mzdy, pokud se jedná o domácnost se 4 členy,
- nejvyšší koeficient je 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy v případě, že domácnost obývá 5 a více členů.

Mezi další podmínky lze zařadit cílovou skupinu. Obec ve své žádosti o dotaci uvedla následující osoby, které budou zařazeny do cílové skupiny:

- staří spoluobčané,
- handicapové osoby žijící v obci,
- mladí lidé.

Další omezující podmínkou pro výběr nájemců je stanovena ve směrnici obce o přidělování nájemních bytů ve vlastnictví obce. V rámci této směrnice jsou stanoveny následující podmínky pro:

- a) Přidělování bytů ze sociálního zájmu,**
- b) Přidělování bytů z veřejného zájmu,**
- c) Přidělování bytů ze zvláštního určení.**

Přidělení bytů probíhá na základě **žádosti**, která bude zařazena do evidence, pokud bude splňovat dané podmínky:

- žadatel starší 18 let,
- nesmí být vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti,
- k žádosti musí být přiloženy následující podklady:
 - o vyplněný dotazník,
 - o písemný souhlas k ověření údajů v žádosti, dotazníku,
 - o písemný souhlas k provedení místního šetření.
- žadatel nesmí mít dluh z předchozího nájemního vztahu.

U jednotlivých způsobů přidělení jsou stanoveny **specifické kritéria**:

a) Kritéria u bytů ze sociálního zájmu.

Pokud žádost splňuje předepsané podmínky, pak stanovená komise pro přidělování bytů dále prověřuje:

- § sociální poměry,
- § zdravotní poměry,
- § majetkové poměry,
- § bytové poměry žadatele,
- § trvalý pobyt žadatele.

b) Kritéria z veřejného zájmu.

U tohoto druhu nejsou stanoveny žádná specifická kritéria, pouze žadatel musí předložit a následně i splnit stanovené podmínky, které vyplývají ze žádosti o přidělení bytu.

c) Kritéria u bytů ze zvláštního určení.

Tyto byty jsou upraveny pro zdravotně postižené osoby. Z tohoto důvodu se oba byty tohoto určení nacházejí v přízemí z důvodu snadného přístupu do bytu.

Specifickou podmínkou pro přidělení bytu je doložení dokladu o zdravotním stavu osoby.

Další podmínkou, kterou si obec stanovila, je podmínka, že žadatel nesmí dlužit na poplatcích u finančního úřadu, na obecních poplatcích a u dalších institucí.

Mezi další podmínky, které si stanovila obec je trvalý pobyt v obci. Účastníci, kteří nepocházejí z Radimi si musejí zařídit trvalý pobyt v obci. Na konci března došlo k rozdělení bytů jednotlivým zájemcům a již dnes se jedná o 11 nových občanů.

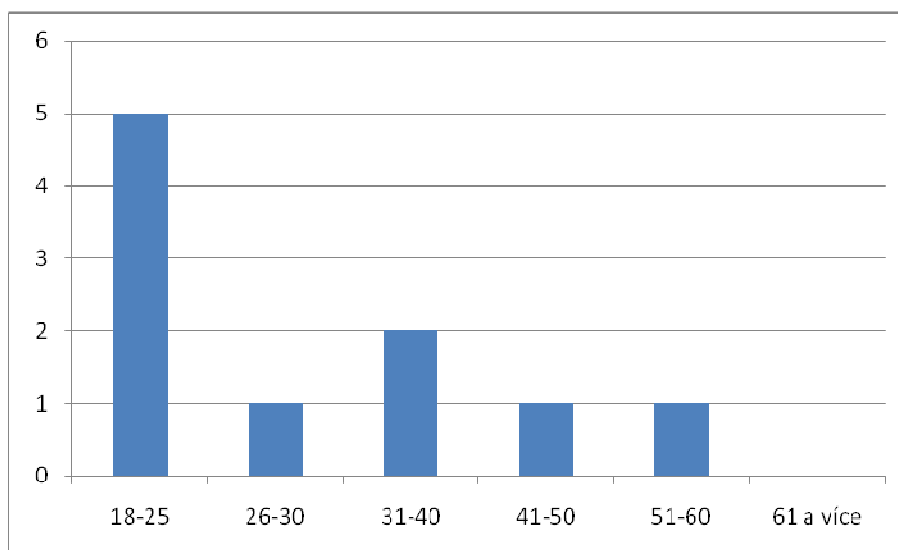
Od dubna se již do bytového domu stěhují noví obyvatelé, se kterými byla uzavřena nájemní smlouva na dobu jednoho roku. Doposud však nebyl vyřešen problém s trafostanicí, a proto se v dubnu mohlo obsadit pouze 6 bytů. V brzké době by mělo dojít k vyřešení problému a nastěhování se dalších obyvatelů.

6.1.3 Průzkum o přidělení bytů

Na základě sestaveného dotazníku, který je uveden v příloze číslo 3, jsem vyhodnotila, zda jsou byty poskytovány osobám, které splňují daná kritéria. Celkem v obci Radim bylo dotazováno 10 nájemců, neboť jeden byt je stále volný.

a) **Otázka č. 1:** Věk žadatele

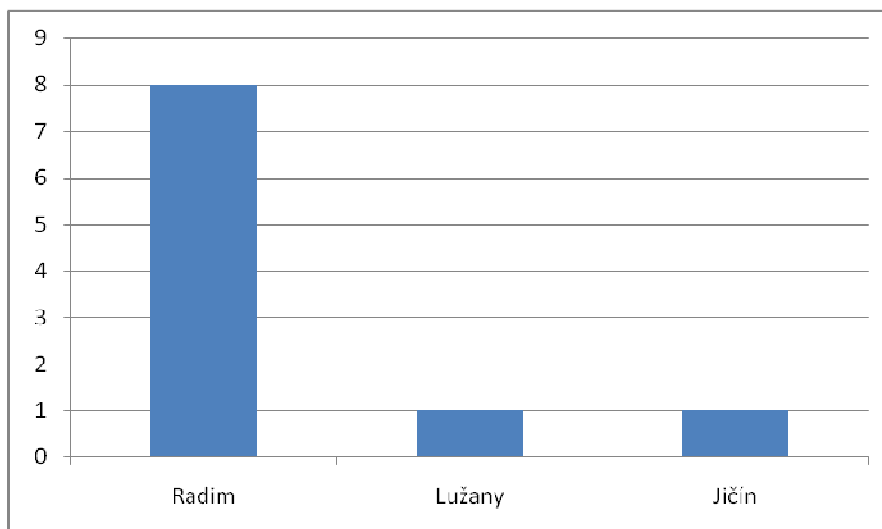
Obec Radim si stanovila cílové skupiny, kterými jsou staří občané a mladé páry. Jak je vidět z grafu č. 8 je největší zastoupení občanů ve věku 18 – 25 a jeden občan ve věku 26 - 30. Naopak, kdybychom vzali v úvahu staré spoluobčany, pak došlo k zastoupení jen jednoho. Dochází k zastoupení i občanů ve věku 31 – 50 let.



Graf 8 Věk žadatele
Zdroj: Dotazníkové šetření

b) **Otázka č. 2:** Místo bydliště

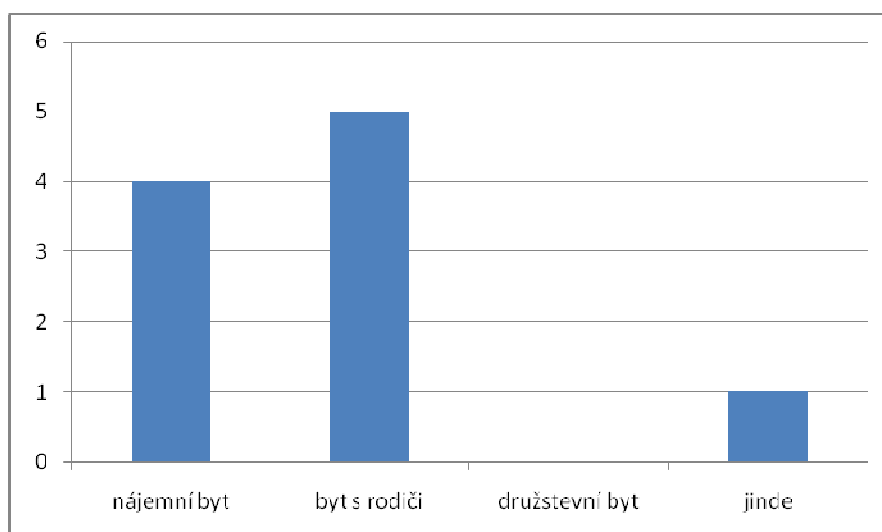
Jeden ze základních impulsů pro uskutečnění daného projektu, byli místní obyvatelé. Z následujícího grafu je zřejmé, že byli upřednostňováni místní občané, neboť většina žadatelů pochází z obce. Ale pokud bychom se podívali na další osoby, které žijí v bytové jednotce s žadatelem, dochází k tomu, že tyto osoby již nepocházejí z obce.



Graf 9 Místo bydliště
Zdroj: Dotazníkové šetření

c) **Otázka č. 3:** Před nastěhováním jste žili v

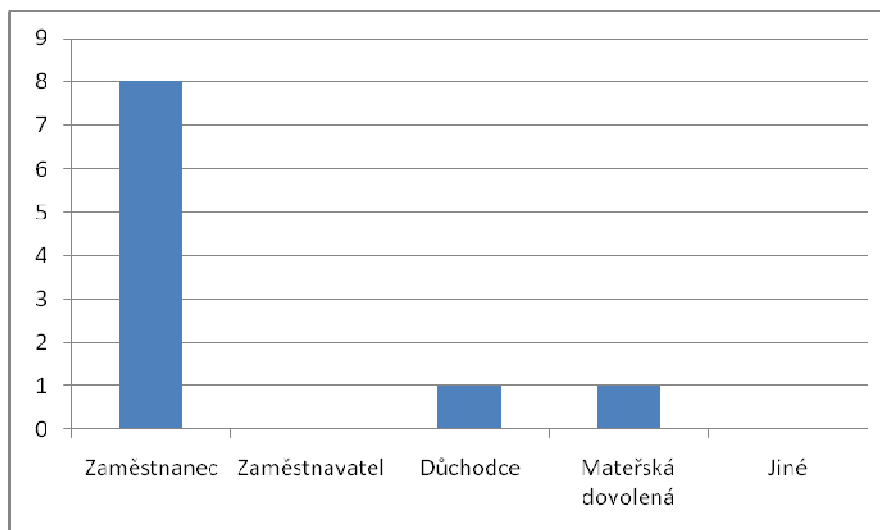
Jak se dalo předpokládat, nájemníci dříve bydleli u rodičů nebo v nájemním bytě, který si v dnešní době již nemohli dovolit z důvodu nízkých příjmů, což znázorňuje graf č. 10. Jeden nájemce odpověděl, že bydlel v objektu, který nebyl způsobilý pro bydlení.



Graf 10 V současné době žijete
Zdroj: Dotazníkové šetření

d) **Otázka č. 4:** Postavení žadatele v pracovním procesu

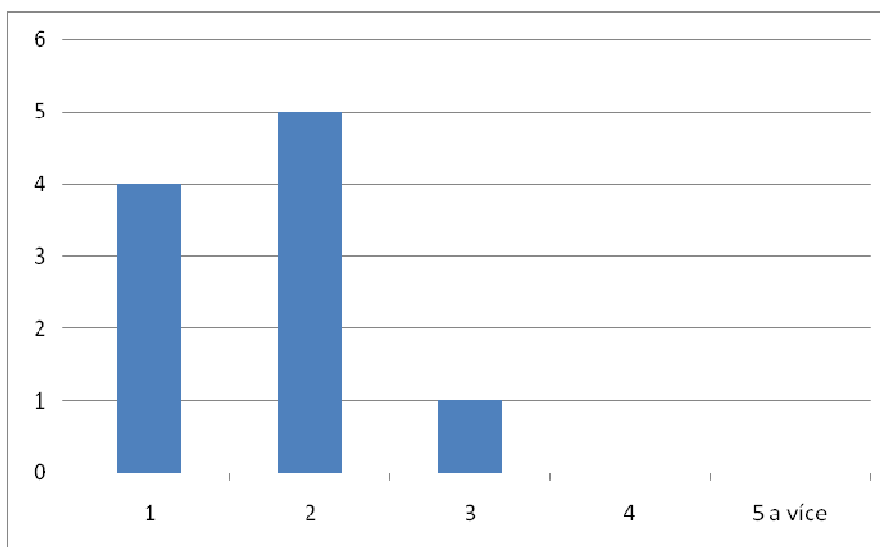
Tato otázka navazuje na otázku č. 1. Z uvedených odpovědí bylo zjištěno, že nejvíce obyvatel bytového domu jsou zaměstnanci a v minimálním zastoupení jsou důchodci a ženy na mateřské dovolené.



Graf 11 Postavení v pracovním procesu
Zdroj: Dotazníkové šetření

e) **Otázka č. 5:** Počet osob žijící v bytové jednotce

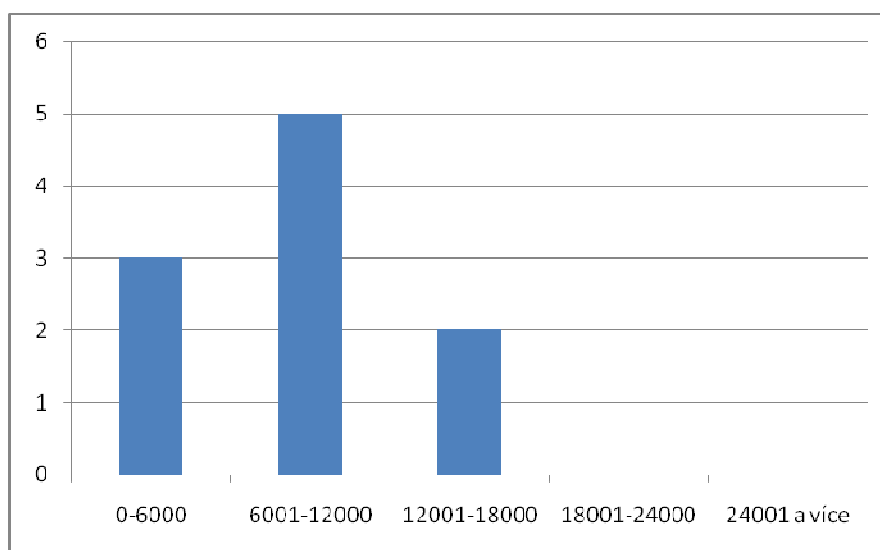
V bytových jednotkách bydlí převážně páry, následně jednotlivce a v jednom bytě jsou ubytovány 3 osoby – manželé s dítětem. Podle statistického úřadu průměrně v domácnosti bydlí 2,1 osoby. V bytovém domě však průměrný počet na domácnost nepřesahuje stanovenou hranici statistického úřadu, ale pohybuje se okolo 1,7 osoby na jednu domácnost.



Graf 12 Počet osob žijící v bytové jednotce
Zdroj: Dotazníkové šetření

f) **Otázka č. 6:** Průměrný měsíční čistý příjem žadatele

Z grafu 13 je zřejmá výše měsíčního příjmu. Žadatelé odpověděli, že jejich měsíční čistý příjem se pohybuje v rozmezí 0 – 18000. Nejvíce však uvedli, že se poskytují v hranici 6001 – 12000. Na základě podmínky, která je stanovena v dotační smlouvě, je stanoveno, že žadatel nesmí mít příjem vyšší než 0,75 násobek průměrně měsíční mzdy. Na stránkách Českého statistického úřadu je stanovena průměrná mzda ve výši 25 752 Kč⁴⁰ za rok 2009. Z uvedené částky pro rok 2009 splňují všichni žadatelé tuto podmínku.



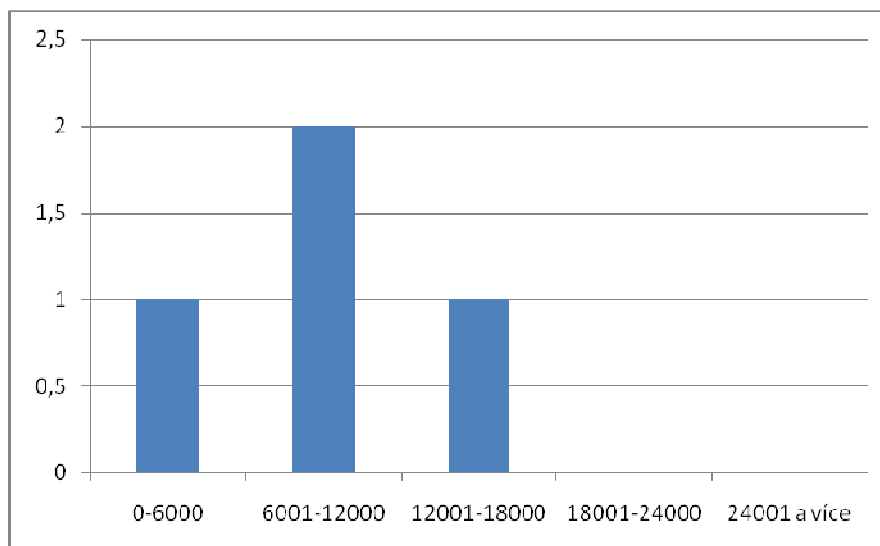
Graf 13 Průměrný měsíční čistý příjem žadatele

Zdroj: Dotazníkové šetření

g) **Otázka č. 7:** Průměrný měsíční čistý příjem další osoby žijící v bytové jednotce

Předchozí otázku museli zodpovědět i další osoby žijící v bytové jednotce starší 18 let. V 10 dotaznících tuto otázku zodpověděli pouze 4 osoby starší 18 let. Jedna osoba odpověděla, že její příjem se pohybuje v hranici 0 – 6000 Kč, neboť je na mateřské dovolené. Další dvě osoby odpověděli, že jejich příjem se pohybuje v rozmezí 6001-12000. A jedna osoba uvedla, že pobírá příjem 12001 – 18000. V případě osoby, která uvedla, že se pohybuje v nejnižším uvedeném rozmezí, pak její příjem nepřesahuje 1,2 násobek měsíční mzdy, neboť v bytové jednotce žijí 3 osoby. Další osoby nepřekročili 1,0 násobek měsíční mzdy, neboť uvedli, že se pohybují v rozmezí 6000 – 18000 Kč.

⁴⁰ ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. Počet obyvatel v obcích České republiky za roky 2001 – 2009. [online], [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: < http://czso.cz/csu/csu.nsf/informace/cpmz030910_110.xls>.

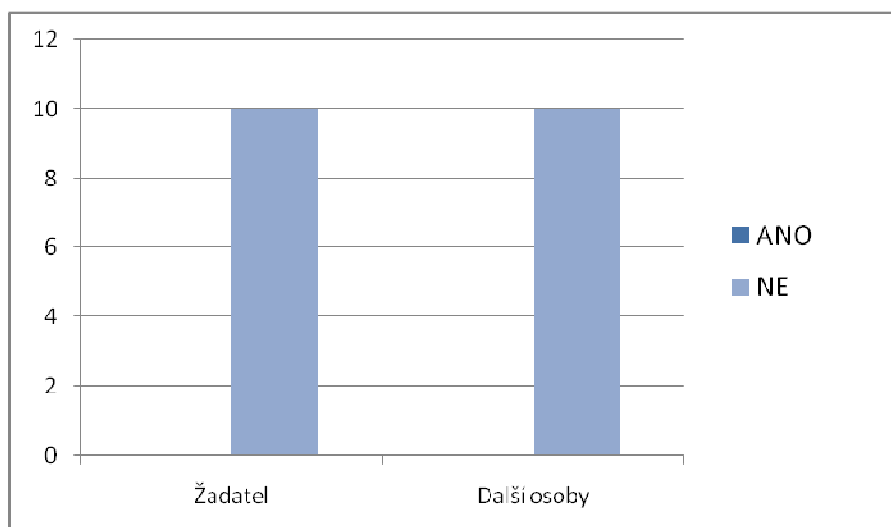


Graf 14 Průměrný měsíční čistý příjem dalších osob

Zdroj: Dotazníkové šetření

h) **Otázka č. 8 a 9:** Jste, žadatel i další osoby žijící v bytě, vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti

Na otázky č. 8 a 9 sto procentně všichni odpověděli, že nevlastní žádný byt či nemovitost.

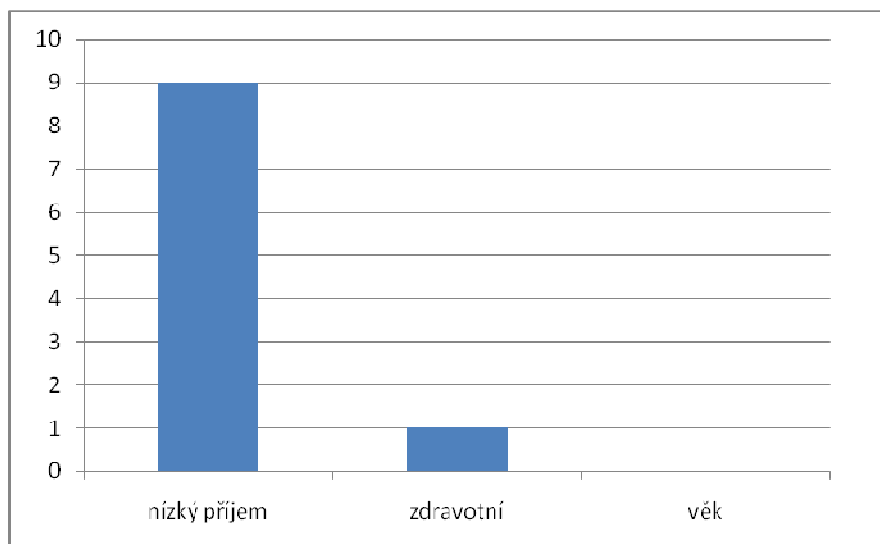


Graf 15 Vlastnictví k bytu či nemovitosti

Zdroj: Dotazníkové šetření

i) **Otázka č. 10:** Z jakého důvodu žádáte o přidělení bytu

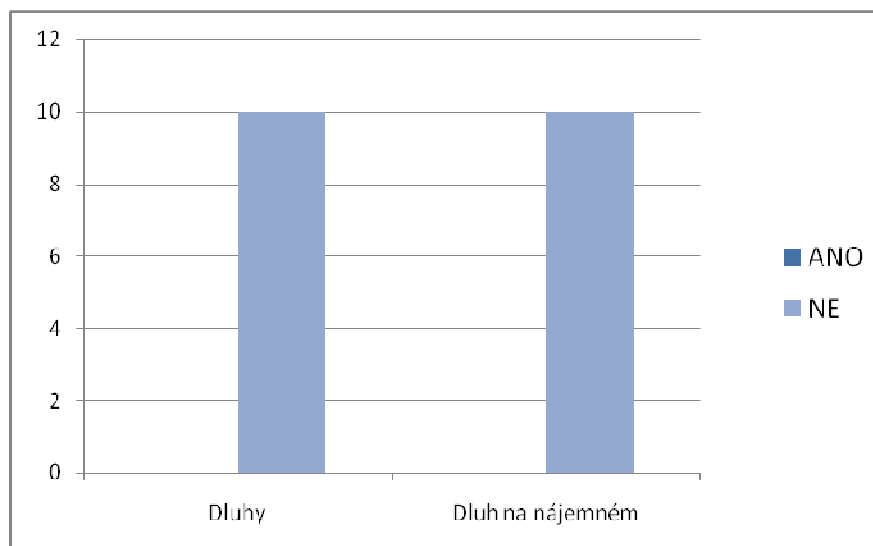
Většina nájemců odpověděla na danou otázku, že zažádali z důvodu nízkého příjmu a tedy nemožnosti získat bydlení v tržním hospodářství. Jediná osoba, která uvedla jiný důvod, zaškrtnula důvod zdravotní.



Graf 16 Důvod podání žádosti o byt
Zdroj: Dotazníkové šetření

j) **Otázka č. 11 a 12:** Jste dlužníkem u veřejných institucí nebo na předchozím nájemném

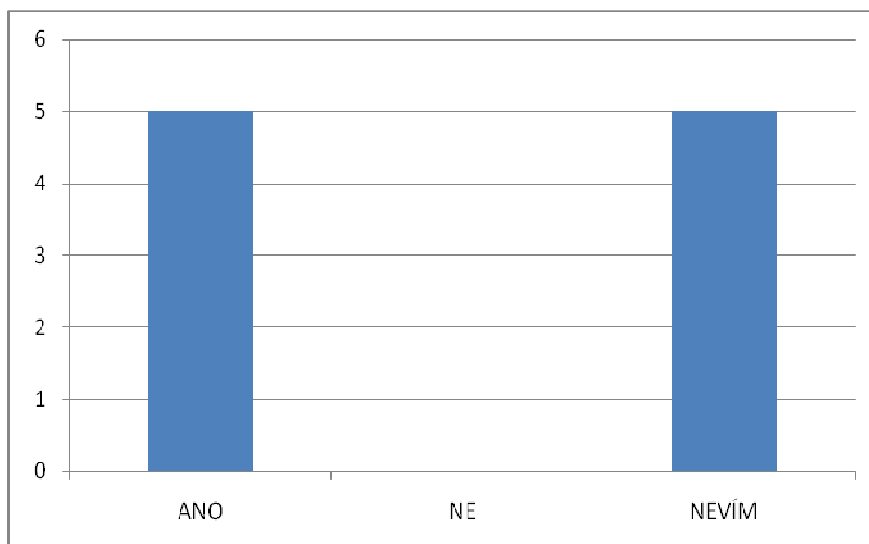
Tyto otázky si stanovila obec, která nechtěla, aby se do bytů nastěhovali občané, že nejsou schopni plnit své závazky u veřejných institucí nebo nebyly schopni zaplatit dřívější nájemné. Opět stoprocentně odpověděli, jak žadatelé, tak i další osoby žijící v bytové jednotce, že nejsou dlužníkem.



Graf 17 Bezdlužnost žadatele a dalších osob
Zdroj: Dotazníkové šetření

k) **Otázka č. 13:** Plánujete do budoucna v obci setrvat?

Další tři otázky už nesouvisí s podmínkami, které musí občané splnit pro získání bytu. Tyto otázky jsou pouze informativní pro obec. Na otázku, zda v obci chtějí setrvat, odpověděli, že polovina ano a polovina doposud neví.

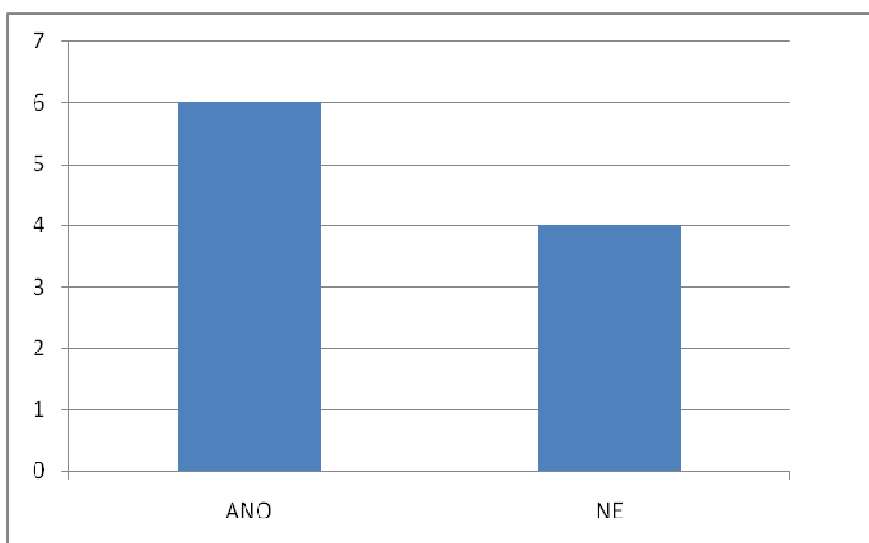


Graf 18 Plánujete do budoucna v obci setrvat?

Zdroj: Dotazníkové šetření

l) **Otázka č. 14:** Odpovídá výše nájemného Vaším představám?

Další otázka se týká nájemného. Jak je patrné z grafu 19, 6 osob odpovědělo, že výše nájemného odpovídá jejich možnostem a představám. Pouze 4 osoby si myslí, že by nájemné mohlo být vyšší, neboť dnešní výše nájemného činí 32 Kč/m².

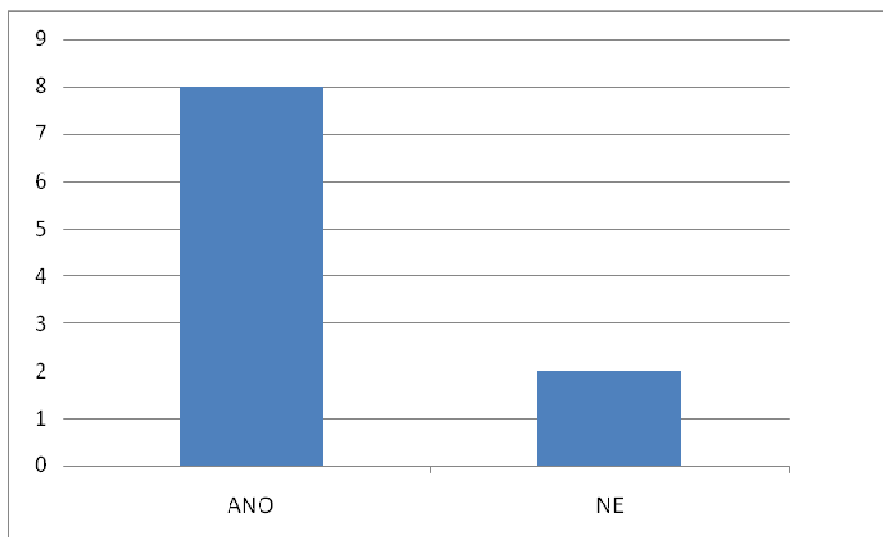


Graf 19 Názor na výši nájemného

Zdroj: Dotazníkové šetření

m) **Otázka č. 15:** Myslíte si, že rekonstrukce objektu byla tak náročná, aby celková výše investice přesáhla přes 10 mil. Kč?

Poslední otázka je vysloveně doplňující. Většina odpověděla ano, a tím pádem jsou s řešením dané investice spokojeny.



Graf 20 Rekonstrukce objektu
Zdroj: Dotazníkové šetření

6.1.4 Závěr k průzkumu v obci Radim

Na základě vyplněných dotazníku bylo zjištěno, že všichni nájemci stanovená kritéria splňují. Pouze u první otázky došlo k jinému složení nájemců od prvotního předpokladu. Základní hypotézou bylo, že byty budou určeny pro mladé lidi a starší občané. Ve skutečnosti došlo, k tomu, že důchodci o dané objekty neprojevíli zájem, nebo jsou vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti, a proto nemohli získat daný byt. Dochází také k tomu, že žadatelem o byt se stává osoba, která má nižší příjmy, aby dosáhli stanovených kritérií.

6.2 Rozvoj bydlení v obci Železnice

Největší bytovou výstavbu město zaznamenalo v období, kdy v obci fungovali lázně zaměřené na dětskou obrnu. Lázně byly zrušeny v roce 2002 a od té doby docházelo k nižší výstavbě a k nižšímu nárůstu počtu obyvatel. Až v posledních dvou letech se město snaží o rozvoj bydlení a to především prodejem pozemků, které jsou určeny pro výstavbu rodinných domů. Město se snaží o další vývoj v oblasti bydlení a to zahrnutí pozemků ve směru k obci Valdice do územního plánu a následnému odprodeji za účelem výstavby rodinný domů.⁴¹

⁴¹ NOVÉ NOVINY. *Dálnice povede skrz Český ráj, rozhodl Liberec*. 2010, roč. 13, č. 14, s. 1 a 2,

6.2.1 Základní informace o obci⁴²



Železnice je malé městečko s dlouhou historií, které leží na okraji Chráněné krajinné oblasti Český ráj. Je vzdálena přibližně 5 km severovýchodě od Jičína směrem na Lomnici nad Popelkou, přesnou polohu je vidět na obrázku č. 3.

Obrázek 5 Znak města Železnice

Zdroj: OBEC ŽELEZNICE. [online]. [cit. 2010-04-07]. Dostupné z WWW: < <http://www.zeleznice.net/> >.

Železnice je členem několika sdružení měst a obcí z důvodu snadnějšího přístupu k dotačním programům a také z důvodu propagace obce. Členství ve sdružení měst a obcí:

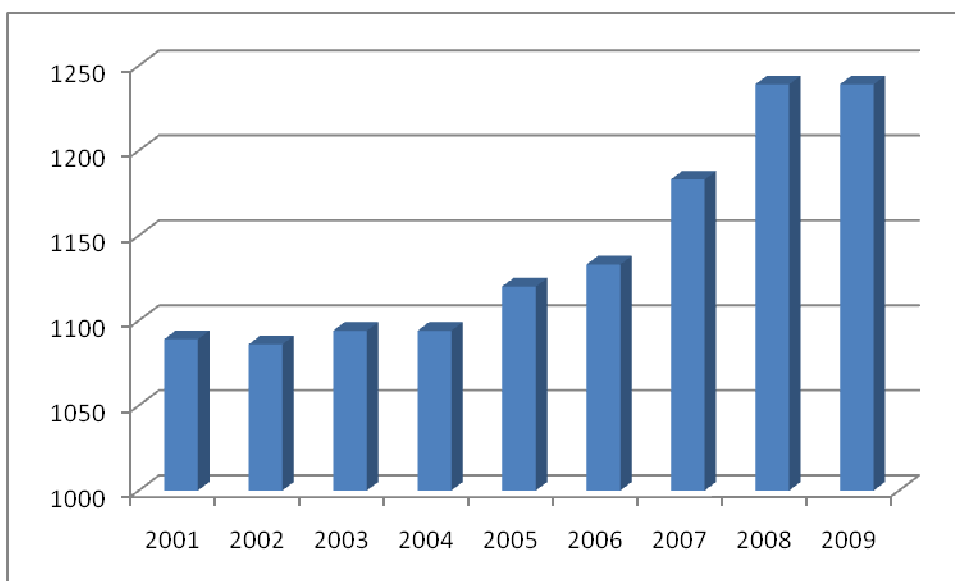
- Svaz měst a obcí ČR,
- Sdružení historických sídel Čech, Moravy a Slezska,
- Sdružení Český ráj, atd.

Něco málo z historie

Nejstarším doloženým důkazem o osídlení okolí města pochází již z doby kamenné, bronzové a železné. Avšak nejstarší písemná zmínka a obci Železnice je až z roku 1318, kdy obec vlastnili páni Železničtí, kteří obec vlastnili do roku 1356. V tomto roce je doloženo, že podací právo kostelní patří pánům z Bradlce. Po Turgovcích bylo panství v majetku pánů z Jenštejna a následně pánů z Valdštejna. Albrecht z Vadlejtejna si však tuto obec dlouho neponechal a prodal ji městu Jičínu. Od této doby je Železnice v poddanském stavu k městu Jičín. Tento poddanský stav trval až do roku 1848. Významným rokem pro Železnici je rok 1903, kdy poštovník Jan Vondrák založil rašelinné lázně. V roce 1953 vznikla v areálu rašelinných lázní léčebna dětské obrny. Léčebné metody jejích zakladatelů prof. Vojty a prof. Lesného, proslavily toto zařízení po celé Evropě. Bohužel díky přístupu posledního provozovatele a nedořešeným restitučním sporům byla léčebna na podzim roku 2002 uzavřena.

⁴² Kapitola zpracována z informací od obecního úřadu Železnice

Demografický vývoj



Graf 21 Demografický vývoj obyvatelstva v Železnici

Zdroj: ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel v obcích České republiky za roky 2001 – 2009.* [online], [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/1301-09>>.

Město Železnice se v posledních devíti letech nepotýkalo s poklesem obyvatelstva, jako tomu bylo u obce Radim. Jak znázorňuje následující graf, docházelo k postupnému nárůstu obyvatelstva. K 1. 1. 2009 měla Železnice 1239 obyvatelů. Postupné navyšování bylo zapříčiněno prodejem obecní pozemků soukromým osobám a výstavbou rodinných domků.

Občanská a technická vybavenost obce

Město Železnice je oproti obci Radim větší a poskytuje lepší občanskou i technickou vybavenost, co se týče kvality. V obci lze najít:

- mateřská školka,
- základní škola,
- restaurace a penziony,
- pošta,
- obchod,
- knihovna,
- lékaři a lékárna,
- sportovní hřiště s halou,
- kanalizace,
- vodovod., atd.

6.2.2 Budova č.p. 66⁴³

Dalším způsobem rozvoje bydlení byl projekt přestavby budovy na byty, které jsou obdobou podporovaných bytů. Město Železnice daný objekt přestavělo na nájemní bydlení pro osoby s nízkým příjmem. Tato budova dříve sloužila jako knihovna pro město. Neboť stav budovy dále neumožňoval provozovat knihovnu, musela přijít na řadu buď rekonstrukce, nebo zakonzervování daného objektu. V druhém případě by daný objekt nebyl dále využíván a muselo by dojít k přestěhování knihovny do jiných prostorů. Ze zmíněného důvodu byla provedena přestavba budovy na byty a získání lepšího zázemí určené pro knihovnu.

Průběh investice

Ze zmíněného důvodu se obecní úřad rozhodl pro první variantu, tedy k přestavbě a renovaci. Na základě vypracovaného projektu si obec nemohla dovolit přestavbu budovy na knihovnu, a tím pádem musela hledat jinou variantu. Možnost, která nakonec byla i realizována přestavba objektu na bytový dům. V objektu vzniklo celkem 9 bytů. Přízemí bylo určeno pro komerční využití. V dnešní době je zde umístěna knihovna a obchod.

Celková rekonstrukce objektu trvala dva roky - od roku 2005 do roku 2007. Na daný projekt obec získala dotace od Ministerstva pro místní rozvoj a od Státního fondu rozvoje bydlení. Zbytek investice byl kryt úvěrem ve výši cca 6 000 000 Kč, což znázorňuje i následující tabulka.

Tabulka 10 Použité zdroje financování

Finance	Částka
Dotace od MMR	1 650 000
Dotace od SFRB	3 300 000
Úvěr	6 050 000
Celkem	11 000 000

Zdroj: Podklady od obecního úřadu Železnice

Jednou z podmínek, které jsou stanoveny v dotaci, je podlahová plocha bytů. Rozměr bytů musí splňovat stanovené kritéria. Mezi tyto podmínky patří, že minimálně 80 % všech bytů nesmí přesáhnout 60 m² a zbylých dvacet procent bytů nesmí být větší než 80 m². Všechny

⁴³ Kapitola zpracována podle informací z obecního úřadu Železnice

vystavěné byty splňují stanovenou podmínku do 60 m². Bylo celkem vybudováno 9 bytů, jejichž rozměry se pohybují od 34,48 m² do 59,84 m².

Tabulka 11 Rozloha bytů

Byt	Rozloha bytu
A	40,34 m ²
B	36,78 m ²
C	48,02 m ²
D	59,26 m ²
E	39,91 m ²
F	34,48 m ²
G	36,53 m ²
H	52,45 m ²
I	59,84 m ²

Zdroj: Poklady od obecního úřadu Železnice

Nájemné se pohybuje v rozmezí 1 500 – 3 000 Kč za byt, což znamená, že jeden metr čtvereční stojí přibližně 50 Kč.

Podmínky pro přidělení bytů

Na základě nařízení vlády č. 146/2003 Sb.⁴⁴ byly stanoveny podmínky pro přidělení nájemních bytů. Mezi podmínky lze zařadit:

- Uchazeč o byt nesmí být vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytového domu, rodinného domu nebo bytu.
- Tuto podmínku musí splňovat všechny osoby, které budou v bytové jednotce žít.
- Byty jsou určeny pouze pro osoby, které mají určitou výši příjmu:
 - pokud v bytě bude žít samostatná osoba, pak její průměrný měsíční příjem nesmí přesáhnout 0,8 násobek průměrné měsíční mzdy za období 12 kalendářních měsíců,
 - v případě, že v bytě bude žít více osob (domácnost), pak průměrný měsíční příjem nesmí přesáhnout 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy za období 12 kalendářních měsíců,

⁴⁴ O použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení

- § pokud smlouva o nájmu bude uzavřena v období od 1. ledna do 30. června, pak se čistý měsíční příjem porovnává s průměrnou mzdou za předminulý kalendářní rok
- § v případě, že smlouva o nájmu bude uzavřena v období od 1. července do 31. prosince, pak se čistý měsíční příjem bere za minulý kalendářní rok.

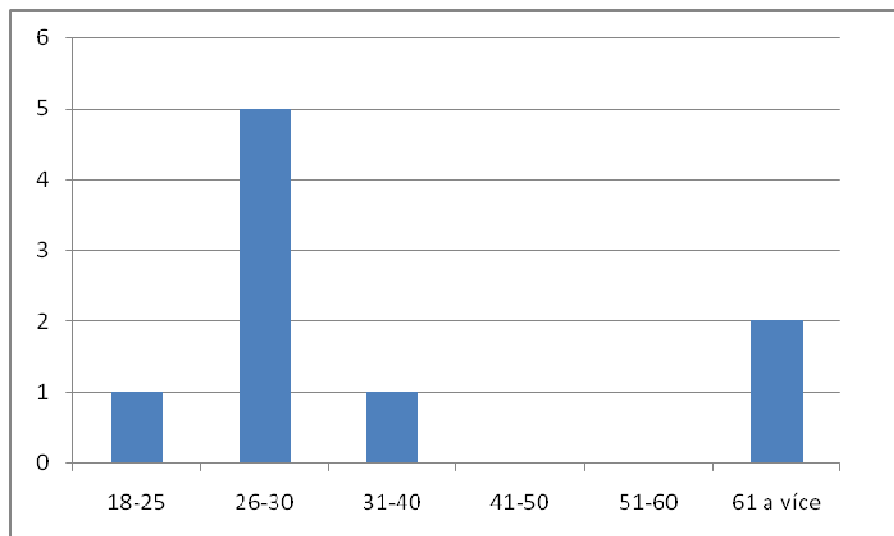
Další podmínka pro přidělení bytu je skutečnost, že žadatel nesmí dlužit u finančního úřadu, na obecních poplatcích a u dalších institucí.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou, která je stanovena na 2 roky. V případě, že žadatel chce smlouvu prodloužit, budou upřednostňováni uchazeči, kteří prokážou, že učinili kroky k trvalému bydlení v rámci obce Železnice.

6.2.3 Průzkum o přidělení bytů

Stejný dotazník vyplnili nájemci v obci Železnice. Avšak nájemci neodpovídali na otázku č. 10. Tuto otázku nezodpovídají z důvodu, že se nejedná o podporované bydlení ale o nájemní bydlení určené pro osoby s nízkým příjmem. Z devíti dotazovaných odpověděli všichni.

a) **Otázka č. 1: Věk žadatele**



Graf 22 Věk žadatele
Zdroj: Dotazníkové šetření

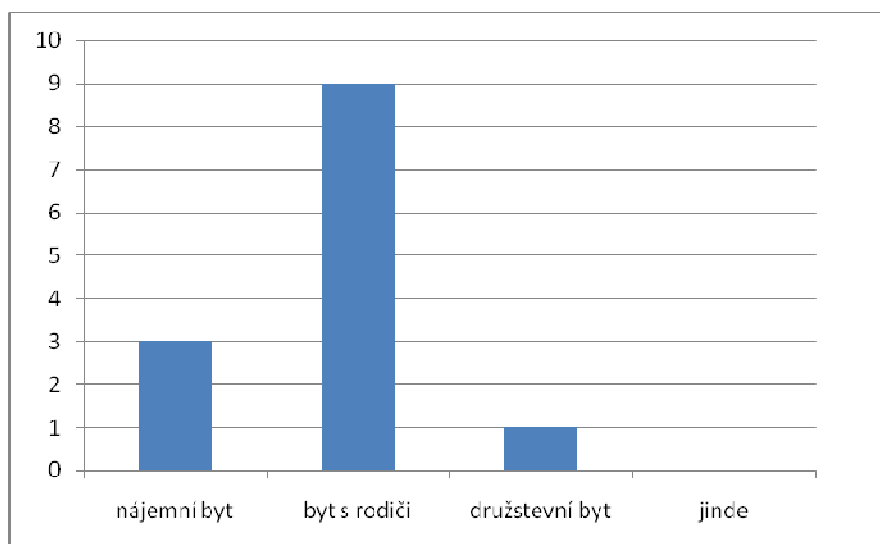
Z grafu je patrné, že zde jsou více patrné cílové skupiny, kterými jsou mladé páry a důchodci. Největší zastoupení mají osoby ve věku 26 – 30 let. Pouze jediná osoba ve věku 31 – 40 let nezapadá do stanovených skupin.

b) **Otázka č. 2:** Místo bydliště

Na tuto otázku všichni odpověděli, že bydlí v Železnici, a z tohoto důvodu nebyl vytvořen graf.

c) **Otázka č. 3:** Před nastěhováním jste žili v

Tato otázka navazuje na první otázku. Z grafu je zřejmé, že nejvíce lidí se do bytu nastěhovali od rodičů, což odpovídá i věkovému rozdělení nájemců.

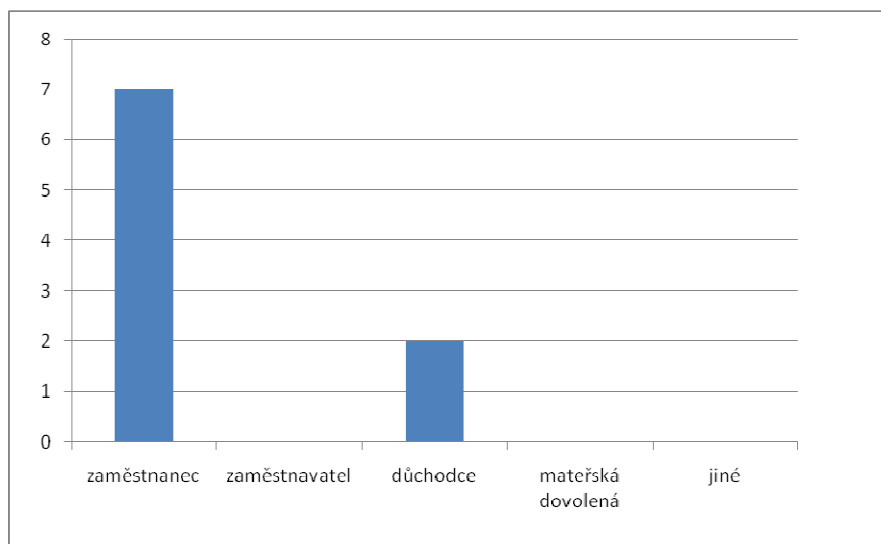


Graf 23 Kde jste dříve bydleli

Zdroj: Dotazníkové šetření

d) **Otázka č. 4:** Postavení žadatele v pracovním procesu

Následující graf poukazuje na to, že většina žadatelů je zaměstnancem. Pouze ve dvou případech dotazovaný odpověděl, že patří do skupiny důchodců.

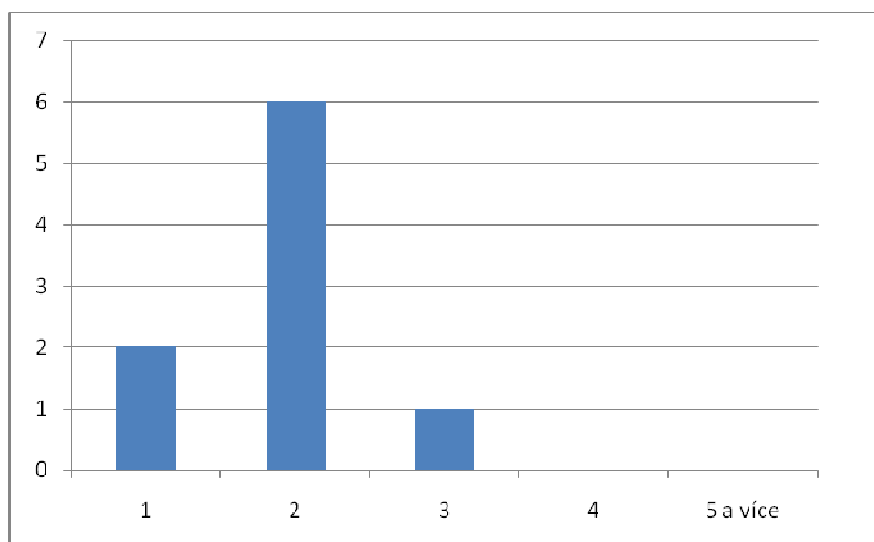


Graf 24 Postavení v pracovním procesu

Zdroj: Dotazníkové šetření

e) **Otázka č. 5:** Počet osob žijící v bytové jednotce

I zde se setkáváme s tím, že v bytě žije méně osob, než je statisticky dokázáno. Nejvíce bytů je obsazeno dvěma členy, dále zde najdeme i domácnosti jednočlenné a tříčlenné. Pokud počítáme průměrně obsazený byt, dostaneme se na 1,7 osob.



Graf 25 Počet osob žijících v bytě

Zdroj: Dotazníkové šetření

f) **Otázka č. 6 a 7:** Průměrný měsíční čistý příjem žadatele a další osoby žijící v bytové jednotce

Na základě otázek nájemnic odpověděli následně, jak uvádí tabulka 12. U samostatně žijících osob musí být splněn ukazatel 0,8 násobku průměrné měsíční mzdy. V budově žijí 2 osoby, které dosahují příjmu v rozmezí 6001 – 18000. Na základě tohoto koeficientu obě osoby

splňují danou hranici. U bytových jednotek, kde žije více osob, nesmí být překročena hranice 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy. Počítá s průměrnou mzdou uvedenou Českým statistickým úřadem, tedy 25 752 Kč za měsíc, pak tento násobek činí 38 752 Kč. Tento požadavek splňuje každá domácnost i v případě, že se počítá se stanovenými horními hranicemi.

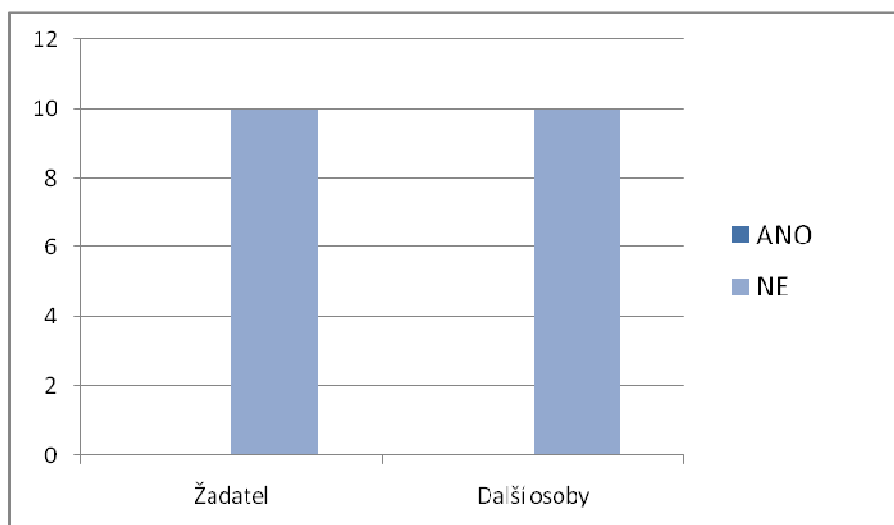
Tabulka 12 Příjmy žadatele a dalších osob

Žadatel	Další osoba	Další osoba
6001-12000	0	-
12001-18000	0	-
6001-12000	6001-12000	-
6001-12000	12001-18000	-
12001-18000	0-6000	-
6001-12000	6001-12000	-
0-6000	6001-12000	-
6001-12000	0-6000	-
12001-18000	6001-12000	0

Zdroj: Dotazníková šetření

g) **Otázka č. 8 a 9:** Jste, žadatel i další osoby žijící v bytě, vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti

Další z podmínek, kterou musí splnit, jak žadatel, tak i další osoby, je podmínka vlastnictví bytu či nemovitosti. Všichni dotazovaní odpověděli, že nejsou vlastníkem či spoluvlastníkem žádného bytu.



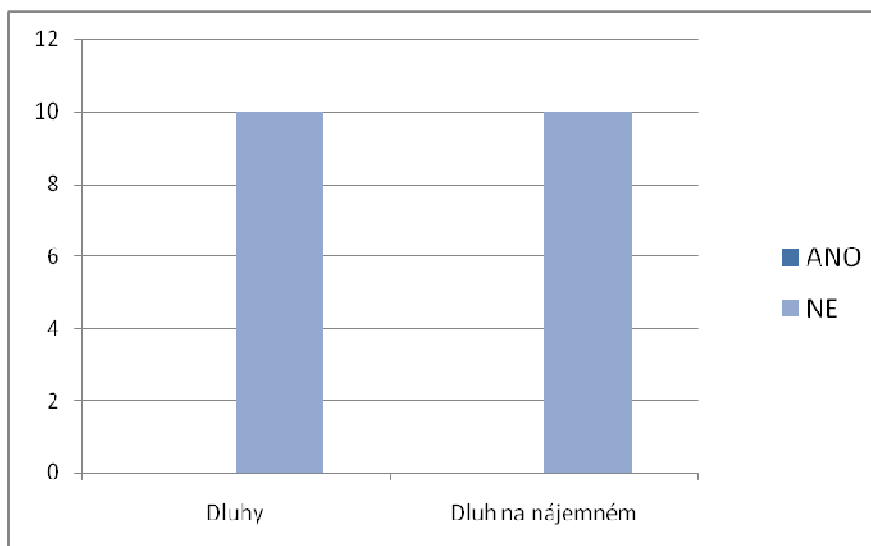
Graf 26 Vlastnictví bytu či nemovitosti

Zdroj: Dotazníkové šetření

h) **Otázka č. 11 a 12:** Jste dlužníkem u veřejných institucí nebo na předchozím nájemném

Další dvě otázky jsou podmínky, které si stanovila obec, aby nájemci neměli žádné dluhy.

Všichni dotazovaní odpověděli, že nemají žádné dluhy.



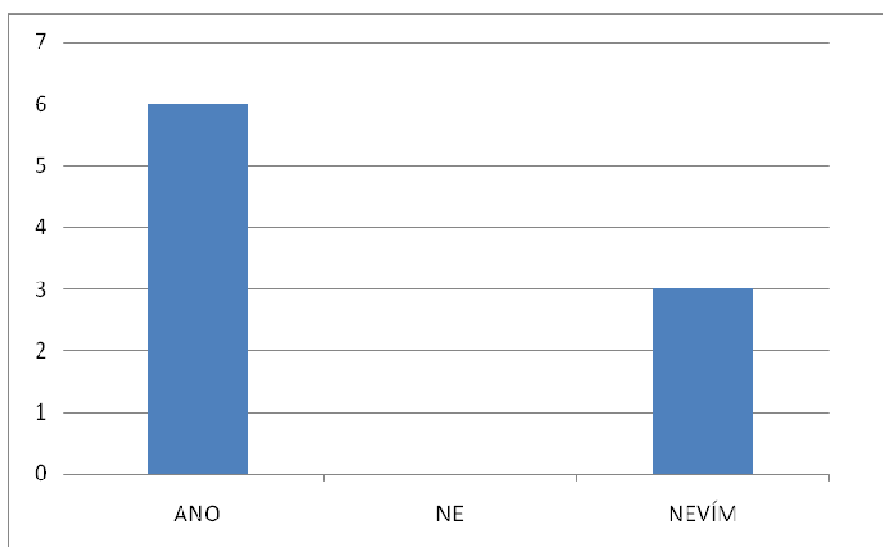
Graf 27 Bezdlužnost

Zdroj: Dotazníkové šetření

i) **Otázka č. 13:** Plánujete do budoucna v obci setrvat?

Poslední tři otázky jsou pouze doplňující a nesouvisejí s podmínkami pro přidělení bytu.

Následující graf dává odpověď na otázku, zda plánují v obci setrvat či ne. Šest z devíti odpověděli, že ano a tři doposud neví.

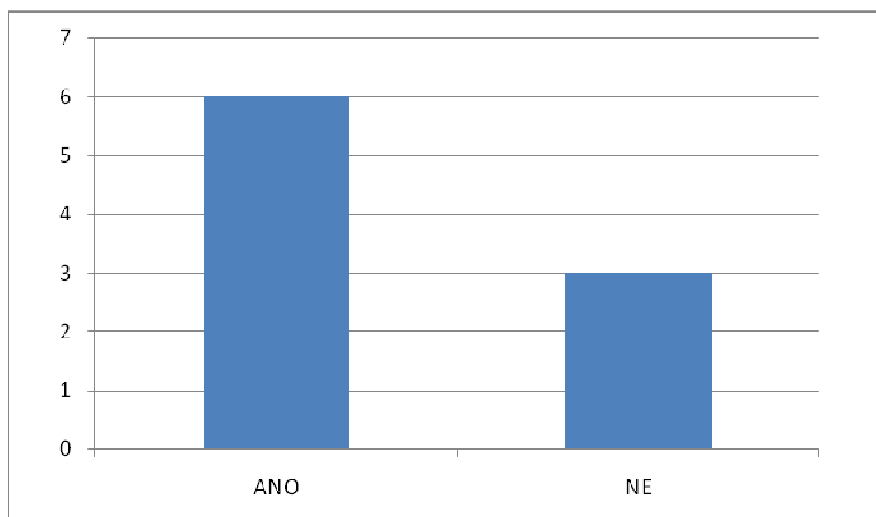


Graf 28 Plánujete do budoucna v obci setrvat?

Zdroj: Dotazníkové šetření

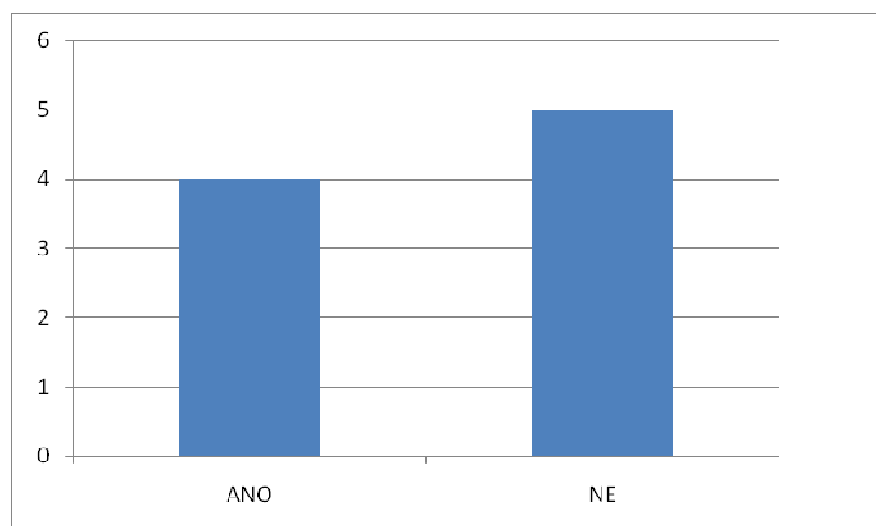
j) **Otázka č. 14:** Odpovídá výše nájemného Vaším představám?

Většina obyvatelů je s nájemným spokojena. Pouze 3 osoby si myslí, že nájemné neodpovídá jejich představám. Z těchto 3 dotazovaných odpověděli dva, že nájemné se jim zdá nízké, a že by mohlo být zvýšeno.



Graf 29 Názor na nájemné
Zdroj: Dotazníkové šetření

k) **Otázka č. 15:** Myslíte si, že rekonstrukce objektu byla tak náročná, aby celková výše investice přesáhla přes 10 mil. Kč?



Graf 30 Rekonstrukce
Zdroj: Dotazníkové šetření

Poslední otázka vyjadřuje svůj názor na danou rekonstrukci. Více jak polovina dotazovaných odpověděla, že si myslí, že investovaná částka je vysoká a neodpovídá dnešnímu stavu bytů. Všichni uvádí, že byty jsou v dnešní době v takovém stavu, že by potřebovali další rekonstrukci a odstranění vad.

6.2.4 Závěr k průzkumu v obci Železnice

Na základě zjištěných informací můžu konstatovat, že všichni nájemci splňují předepsaná kritéria, jak od státu, tak i od obce. Oproti předchozí obci zde nedošlo k odlišení cílových skupin, byly zachovány původně stanovené skupiny, kterými měli být mladí lidé a důchodci.

7 ZÁVĚR K PRAKTICKÉ ČÁSTI

Obě obce finanční prostředky, které získali od MMR a SFRB, využili na stanovený projekt, který měl za úkol vystavět byty pro osoby s nízkým příjmem. Obec Radim vystavěla 11 vstupních bytů, které byly vystavěny s dotací od Ministerstva pro místní rozvoj ve výši 4,8 mil. Kč. Obec Železnice vybudovala 9 nájemních bytů, na které dostala dotaci jak od Ministerstva pro místní rozvoj, tak i od Státního fondu rozvoje bydlení v celkové výši 4 950 000 Kč.

Veškeré podmínky, které jsou dány dotací, ale také i ty, které si stanovila obec sama, a postupy pro přidělení bytu obě obce konzultují a provádějí stejné kroky ke zjištění jednotlivých podmínek. Předpokladem pro získání požadovaných podkladů a dat používají sestavený dotazník nebo vystavení čestného prohlášení.

V obou obcích se vyskytly i žádosti osob, které nesplňují stanovené podmínky. Jedná se především o výši příjmu nebo osoba je vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti. Na základě tohoto zjištění by obce měly při vyhodnocování žádosti postupovat velmi obezřetně a pečlivě. Nejvíce by se měly zaměřit na získávání kvalitních podkladů od jednotlivých žadatelů. Avšak tento problém si musí jednotlivé obce hlídat samy, aby žadatel uváděl pravdivé informace.

8 ZÁVĚR

Bydlení je důležitým prvkem pro každého člověka, neboť ovlivňuje nejen život daného člověka, ale také postavení ve společnosti. Získat tento statek je velmi obtížné, lze ho tedy zařadit mezi nelehké úkoly v životě člověka. Důležitým prostředníkem pro poskytování bydlení je obec, která se snaží o rozvoj bydlení v obci, prostřednictvím územního plánu, ve kterém stanovují území pro výstavbu. Bohužel některé obce si nemohou dovolit investovat do bydlení, protože ve svém rozpočtu nenajdou potřebné finanční prostředky. Pokud chce obec získat zdroje na pokrytí investice, musí si buď peníze vypůjčit, nebo získat dotaci. I v případě, že obec získá dotaci, musí další část zdrojů krýt úvěrem od bankovní instituce.

Mnou zvolené obce, Radim a Železnice, se rozhodly vybudovat bydlení pro občany s nízkým příjmem. Ve snaze uskutečnit dané projekty musely zažádat o dotaci, neboť daný projekt nebyly schopny zafinancovat z vlastních zdrojů. Danou dotaci získaly od Ministerstva pro místní rozvoj a od Státního fondu rozvoje bydlení. Na základě dotace, byly obce zavázány poskytnuté prostředky využít na výstavbu bytů a poskytnout je jen osobám, které splňují předpoklady – výše příjmu, vlastnictví k bytu či nemovitosti. Obce si však stanovily další podmínky, a to bezdlužnost žadatelů a dalších osob, které budou žít v bytové jednotce. V obou obcích, na základě dotazníkového šetření, jsou byty poskytnuty na základě stanovených podmínek, nicméně i zde jsou jisté nedostatky:

- 1) Ve skutečnosti dochází k jistému zkreslení výsledků přidělení bytu, jelikož osoba, která podává žádost je ta, která má nižší příjem. Tím je dosaženo splnění požadovaného limitu v oblasti příjmu.
- 2) Jsou snižovány příjmy u osob s dětmi (počítá se s vyššími náklady, které rodina vydá na povinnou školní docházku dítěte – cena učebnic, pracovních pomůcek, atd.)
- 3) Velkou nevýhodou je přidělení bytu, protože jsou upřednostňováni občané z dané obce. Nicméně tuto skutečnost nelze ovlivnit, neboť si tuto podmínku může stanovit zastupitelstvo obce. Tím pádem dochází k znevýhodnění lidí z okolních obcí. I když občané splňují předepsaná kritéria, nejsou vybráni, a to právě ze zmíněného důvodu.
- 4) Určitou vinou na nezájmu o bytové jednotky má také sám poskytovatel. Může za to navržené dispoziční řešení bytových jednotek, které se z pohledu nájemníka může zdát nevhodné. V některých případech tomu nelze zabránit, jedná-li se o rekonstrukce

starých objektů, neboť jsou limitovány původním stavbou budovy, jako je např. nosná zeď atd.

Navrhované řešení výše zmíněných nedostatků:

- 1) Jako další kritérium výběru bych zavedla hodnocení celkového příjmu, které by zahrnovalo součty jednotlivých platů členů domácnosti. Pro přidělení bytové jednotky by pak byl rozhodující průměr mezd.
- 2) Osoby s vyšším příjmem se tak díky tomuto snížení dostanou pod hranici požadovaného příjmu pro poskytnutí a často se tak posunou do popředí pořadníku. Obec by si měla stanovit přesná kritéria, která by zohledňovala výše zmíněný problém přímo do podmínek o žádost. Dalším kritériem může být příjem partnera a tím by byla zohledněna schopnost i bez podpory zabezpečit bydlení.
- 3) Myslím si, že by k takovémuto zvýhodňování nemělo docházet. Byt by měl být přidělen na základě potřeby bydlení člověka, a také na základě stanovených podmínek. Do popředí seznamu žadatelů by měli být zařazeny ty osoby, které splňují daná kritéria nejvíce, což znamená, že by byt měl být přidělen té osobě, která má nejnižší příjmy. Avšak poskytovatel upřednostňuje občany s trvalým bydlištěm v dané obci. Osoby z okolních obcí se do užšího výběru dostávají až po vyčerpání kapacit domácího obyvatelstva.
- 4) Již v projektové dokumentaci, převážně při přestavbách, by se měla věnovat zvýšená pozornost dispozičnímu řešení jednotlivých bytových jednotek, aby se zajistila jejich atraktivita. Pokud se v konečném výsledku byt nenaplní a nikdo o daný byt neprojeví zájem, může obec přistoupit k rozšíření okolních bytů. Nájemníci takovýchto bytů by měli být vícečlenné rodiny.

POUŽITÉ ZDROJE

Monografické publikace

- [01] BRDEK, Miroslav, a kol. *Trendy v evropské sociální politice*. 1 vyd. Praha: ASPI, 2002. ISBN 80-86395-25-1
- [02] DUBEN, Rostislav. *Teorie sociální politiky: Vybrané kapitoly*. Praha: Vysoká škola ekonomická, 1993. ISBN 80-7079-783-5
- [03] FŇUKAL Miloš, SZCZYRBA Zdeněk. *Bydlení - nové formy a dimenze: sborník referátů z konference (Olomouc 23. - 24. 6. 2004)* 1. vyd. Olomouc : Univerzita Palackého, 2004. ISBN 80-244-0937-2
- [04] GARNNETT, David. *Housing finance*. London: The Chartered Institute of Housing, 2001. ISBN 1900396831
- [05] KREBS, Vojtěch, a kol. *Sociální politika*. 3. přep. vyd. Praha: ASPI, 2005. ISBN 80-7357-050-5.
- [06] *Koncepce bytové politiky*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, Sekce bytové politiky, 2005. ISBN není
- [07] LUX, Martin, a kol. *Bydlení – věc veřejná*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. ISBN 80-86429-12-1
- [08] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení* [online]. Praha: 2002, aktualizováno 2004-12-12 [cit. 2009-12-29]. Dostupné z WWW: <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/mikroekonomie.pdf>.
- [09] NAŘÍZENÍ VLÁDY Č. 146/2003 Sb. O použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení
- [10] NOVÁKOVÁ Helena. *Abeceda bydlení. Díl I, Lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996. ISBN 80-85967-26-X
- [11] POLÁKOVÁ, Olga, a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2004. ISBN 80-86929-03-5
- [12] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové, 2006. ISBN 80-903813-0-8
- [13] *Státní, regionální a obecní bytová politika: sborník materiálů celostátní konference, Praha, 19. října 1999 / pořadatelé konference Česká společnost pro rozvoj bydlení, Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve službě, Nadace Friedricha Eberta*. Praha: Informační centrum ČKAIT, 2000. ISBN není

- [14] TETŘEVOVÁ, Liběna. *Veřejný a podnikatelský sektor*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2009. ISBN 978-80-86946-90-0
- [15] ZÁKON Č. 102/1992 Sb., Úprava otázek souvisejících s vydáním novely OZ
- [16] ZÁKON Č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení

SERIÁLOVÉ PUBLIKACE

- [17] MODERNÍ OBEC. *Podpora bydlení i ekonomicky slabých regionů*. leden 2010, roč. 16,č.1, s. 37
- [18] NOVÉ NOVINY. *Dálnice povede skrz Český ráj, rozhodl Liberec*. 2010, roč. 13, č. 14, s. 1 a 2,
- [19] OBEC A FINANCE. *Venkov nevymírá. Nejnovější statistické srovnání města venkova*. 2010, roč. 15. č.1, s. 36 – 38.
- [20] Obec Radim. *Materiály k bytovému domu „hrad“ za roky 2004 – 2010*
- [21] Obec Železnice. *Rekonstrukce budovy č.p. 66 za roky 2004 - 2007*

ELEKTRONICKÉ ZDROJE

- [22] CESTY DO EVROPSKÉ UNIE. *Vybraná témata z bytových politik členských států*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <<http://isap.vlada.cz/Dul/CESTY.NSF/91b9f824a0923e3bc1256dde0052230a/15da6c500fc27048802566da00388eb7?OpenDocument>>.
- [23] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Vývoj bytového fondu*. [online]. [cit. 2010-04-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.
- [24] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba 1993- 2008*. [online],[cit. 2010-01-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/\\$File/820508q408.xls](http://www.czso.cz/csu/2008edicniplan.nsf/t/C4002E0675/$File/820508q408.xls)>
- [25] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Bytová výstavba v České republice – byty zahájené 1998 - 2009*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/\\$File/bvzcr021910_01.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_1_bvzcr/$File/bvzcr021910_01.xls)>.
- [26] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Dokončené byty v krajích v České republice*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_4_bvz/\\$File/bvzcr021910_04.xls](http://www.czso.cz/csu/csu.nsf/i/tab_4_bvz/$File/bvzcr021910_04.xls)>.
- [27] ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Počet obyvatel v obcích České republiky za roky 2001 – 2009*. [online], [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <http://www.czso.cz/csu/2001edicniplan.nsf/publ/1301-01-k_1_1_2001>.

- [28] MAPY CZ. *Radim u Jičína*. [online]. [cit. 2010-04-26]. Dostupné z WWW: <<http://www.mapy.cz/#mm=ZTtTcP@x=135355392@y=137212928@z=10>>.
- [29] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Sociální aspekty bydlení*. [online]. [cit. 2009-10-25]. Dostupné z WWW: <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-\(1\)/Socialni-aspekty-bydleni](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-(1)/Socialni-aspekty-bydleni)>.
- [30] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Rozdělení přiznaných podpor 2008*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor/Rozdeleni-priznanych-podpor-v-roce-2008>>.
- [31] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Rozdělení přiznaných podpor 2008*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor/Rozdeleni-priznanych-podpor-v-roce-2009>>.
- [32] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2010/Podpora-vystavby-podporovanych-bytu-pro-rok-2010>>.
- [33] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Podpora výstavby podporovaných bytů*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor/Rozdeleni-priznanych-podpor-v-roce-2009/Schvalene-akce---Podpora-vystavby-podporovanych-by>>.
- [34] OBEC RADIM U JIČÍNA. [online]. [cit. 2010-04-06]. Dostupné z WWW: <<http://www.obec-radim.cz/>>.
- [35] OBEC ŽELEZNICE. [online]. [cit. 2010-04-07]. Dostupné z WWW: <<http://www.zeleznice.net/>>.
- [36] STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ. *Sociální byty*. [online], [cit. 2010-02-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/socialni-byty-nove>>.
- [37] ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.ur.cz/default.asp?ID=3448>>
- [38] ÚSTAV PRO ÚZEMNÍ ROZVOJ. *Byty postavené v letech 2003 - 2008*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.ur.cz/images/uzemnirozvoj/bytovapolitika/podporabydleni/2009/panel6-NB-PB-03-08-kraje.jpg>>
- [39] MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Vyplacené podpory pro roky 2006 – 2009*. [online]. [cit. 2010-03-15]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace/Rozdeleni-priznanych-podpor>>.

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA č. 1: Výstavba bytů v obcích

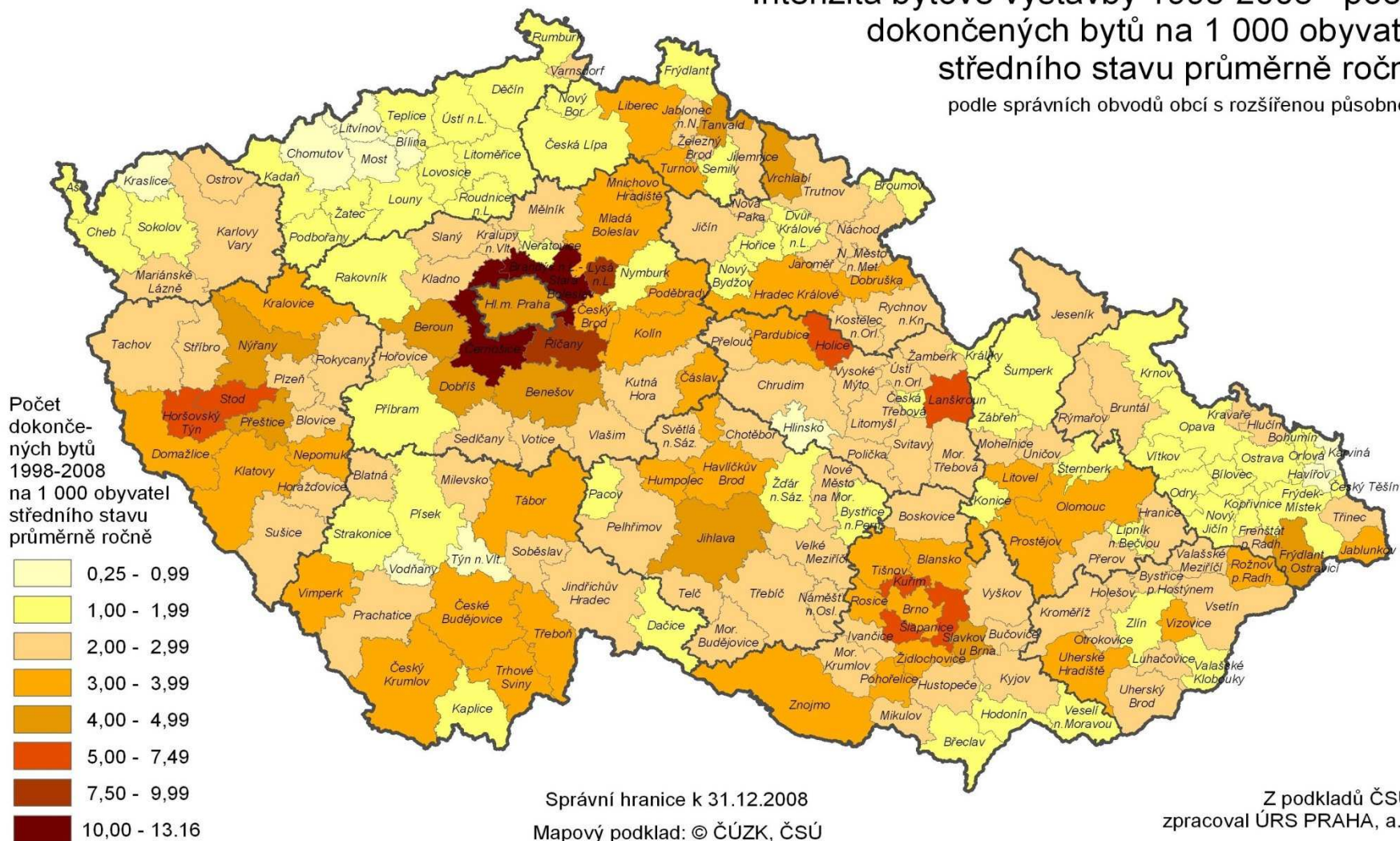
PŘÍLOHA č. 2: Byty postavené v letech 2003 – 2008 s pomocí dotace od MMR

PŘÍLOHA č. 3: Dotazník pro přidělení bytu

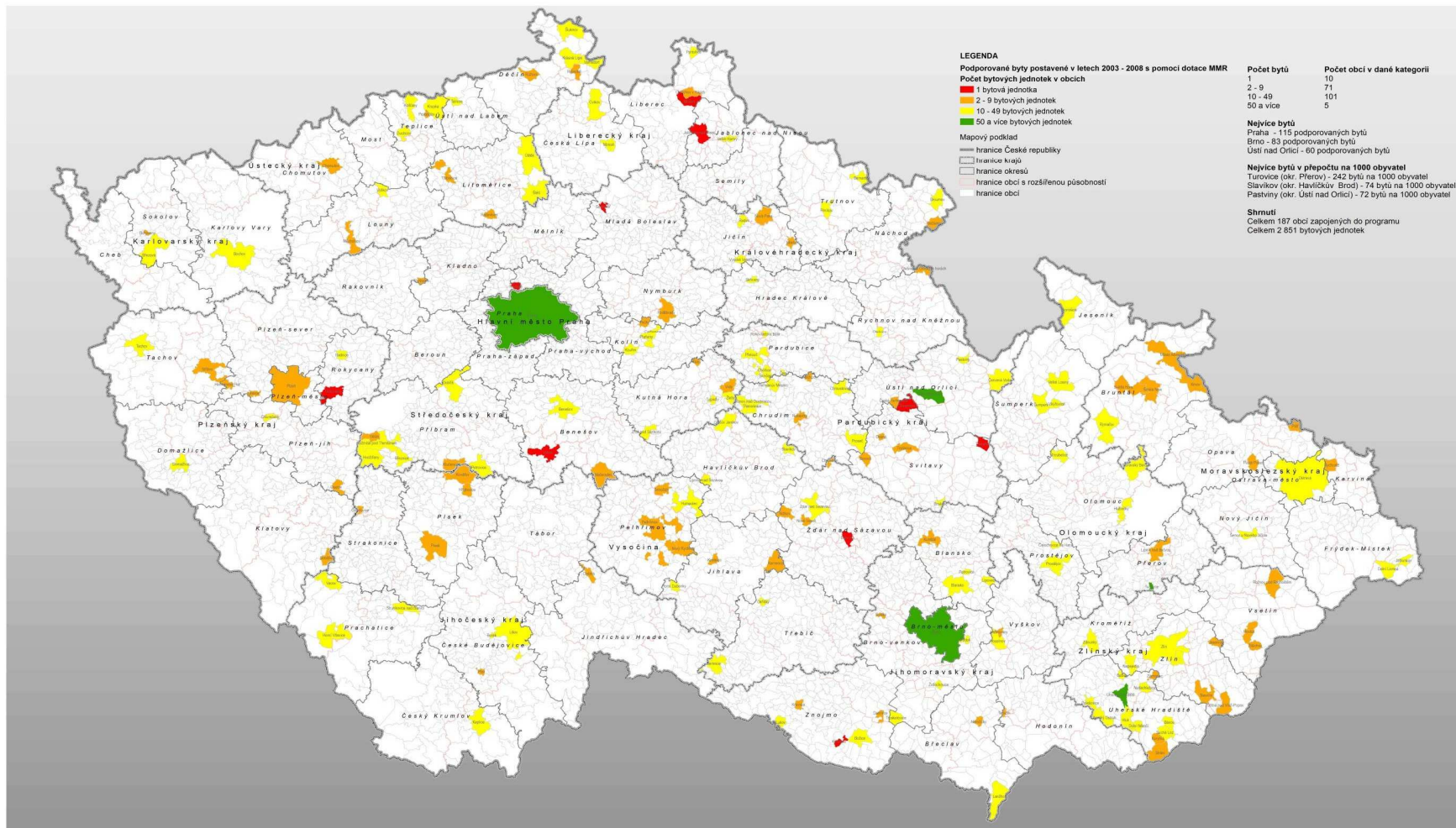
PŘÍLOHA č. 1: Výstavba bytů v obcích

Intenzita bytové výstavby 1998-2008 - počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel středního stavu průměrně ročně

podle správních obvodů obcí s rozšířenou působností



PŘÍLOHA č. 2: Byty postavené v letech 2003 – 2008 s pomocí dotace od MMR



PŘÍLOHA č. 3: Dotazník pro přidělení bytu

DOTAZNÍK O PŘIDĚLENÍ BYTU

Dobrý den,

jsem studentkou posledního ročníku na Univerzitě Pardubice a má diplomová práce se zabývá výstavbou bytů pro občany s nízkým příjmem. Tímto bych Vás, nájemce bytů, chtěla požádat o vyplnění dotazníku, který má za účel zjistit, zda byty byly přiděleny osobám, které splňují daná kritéria. Odpovědi na otázky číslo 1 až 12 zjišťují stanovená kritéria.

Předem děkuji za vyplnění dotazníku.

Pavλίna Šuková

e-mail: pavlina.suk@centrum.cz

tel.: 732 959 068

1. Věk žadatele	
<input type="checkbox"/> 18 – 25	<input type="checkbox"/> 41 – 50
<input type="checkbox"/> 26 – 30	<input type="checkbox"/> 51 – 60
<input type="checkbox"/> 31 – 40	<input type="checkbox"/> 61 a více
2. Místo bydliště	
3. Před nastěhování do bytu jste bydleli kde.	
<input type="checkbox"/> nájemní byt	<input type="checkbox"/> jinde
<input type="checkbox"/> byt s rodiči	
<input type="checkbox"/> družstevním byt	
4. Postavení žadatele v pracovním procesu.	
<input type="checkbox"/> zaměstnanec	
<input type="checkbox"/> zaměstnavatel	
<input type="checkbox"/> důchodce	
<input type="checkbox"/> mateřská dovolená	
<input type="checkbox"/> jiné	

5. Počet osob žijící v bytové jednotce.	
<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 4
<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 5 a více
<input type="checkbox"/> 3	
6. Průměrný měsíční čistý příjem žadatele.	
<input type="checkbox"/> 0 – 6 000	<input type="checkbox"/> 18 001 – 24 000
<input type="checkbox"/> 6 001 – 12 000	<input type="checkbox"/> 24 001 a více
<input type="checkbox"/> 12 001 – 18 000	
7. Uveďte počet dalších osob žijící v bytové jednotce starších 18 let a jejich průměrný měsíční čistý příjem	
<i>Čistý měsíční příjem</i>	<i>Počet osob s tímto příjmem</i>
<input type="checkbox"/> 0 - 6000	
<input type="checkbox"/> 6 001 – 12 000	
<input type="checkbox"/> 12 001 – 18 000	
<input type="checkbox"/> 18 001 – 24 000	
<input type="checkbox"/> 24 001 a více	
8. Jste vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti?	
<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
9. Je další z osob žijící v bytové jednotce vlastníkem či spoluvlastníkem bytu či nemovitosti?	
<input type="checkbox"/> ANO	<input type="checkbox"/> NE
10. Z jakého důvodu žádáte o přidělení bytu?	
<input type="checkbox"/> nízký příjem	
<input type="checkbox"/> zdravotní	
<input type="checkbox"/> věk	

11. Jste uveden v registru dlužníků (finanční úřad, městské poplatky, poplatky na sociálním zabezpečení).
<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
12. Máte dluh na předchozím nájemném?
<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
13. Plánujete do budoucna v obci setrvat?
<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE <input type="checkbox"/> NEVÍM
14. Odpovídá výše nájemného Vašim představám? V případě odpovědi NE uveďte důvod.
<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE
15. Myslíte si, že rekonstrukce objektu byla tak náročná, aby celková výše investice přesáhla přes 10 mil. Kč?
<input type="checkbox"/> ANO <input type="checkbox"/> NE