

UNIVERZITA PARDUBICE

Fakulta ekonomicko-správní

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2025

Bc. Matěj Šubrt

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Analýza bytové politiky v ČR  
Diplomová práce

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Akademický rok: 2024/2025

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Matěj Šubrt**  
Osobní číslo: **E23949**  
Studijní program: **N0488A050008 Řízení rozvoje obcí a regionů**  
Téma práce: **Analýza bytové politiky v ČR**  
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

## Zásady pro vypracování

Cílem práce je analyzovat stav bytové politiky v České republice. Student se bude věnovat využívání bytových zdrojů a problematice dostupnosti bydlení pro občany v České republice a následně se zaměří i na příklad vybraného města, kterým budou Svitavy. Součástí práce bude také navržení vlastních doporučení.

Osnova:

- Základní teoretická východiska.
- Bytová politika v ČR.
- Analýza bytové politiky města Svitavy.
- Shrnutí výsledků a návrh doporučení.

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

Seznam doporučené literatury:

GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ, 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze. ISBN 978-80-01-04419-3.  
KREBS, Vojtěch a kol., 2015. *Sociální politika*. Praha: Wolters Kluwer, ISBN 978-80-7478-921-2  
LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, eds., 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR ISBN 978-80-7419-068-1.  
LUX, Martin, Martina MIKESZOVÁ a Petr SUNEKA, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, ISBN 978-80-8330-176-7  
OECD, 2021. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*, OECD Urban Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/bcddcf4a-en>.

Vedoucí diplomové práce: **doc. Ing. Viktor Prokop, Ph.D.**  
Centrum pro vědu a výzkum

Konzultant diplomové práce: **Ing. Martin Maštálka, Ph.D.**  
Ústav správních a sociálních věd

Datum zadání diplomové práce: **6. června 2025**  
Termín odevzdání diplomové práce: **31. července 2025**

**prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.** v.r.  
děkan

L.S.

**doc. Ing. Viktor Prokop, Ph.D.** v.r.  
garant studijního programu

V Pardubicích dne 6. června 2025

Prohlašuji:

Práci s názvem Analýza bytové politiky v ČR jsem vypracoval samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využil, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byl jsem seznámen s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, 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.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne 31. 7. 2025

Bc. Matěj Šubrt v. r.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Touto cestou bych poděkoval svému vedoucímu práce doc. Ing. Viktoru Prokopovi, Ph.D. a konzultantovi panu Ing. Martinu Maštálkovi, Ph.D. za cenné rady a přívětivý přístup při vedení mé diplomové práce. Též bych chtěl poděkovat mé rodině za podporu a pomoc, kterou mi věnovala v průběhu celého studia.

## **ANOTACE**

Diplomová práce je zaměřená na analyzování stavu bytové politiky v České republice a poté je zkoumána na místní úrovni města Svitavy.

Teoretická část se zabývá nástroji rozvoje obce, charakterizováním základních východisek spojenými s bytovou politikou. Jsou zde zahrnuty modely a typy bytových politik, které mohou být realizovány až po cíle a nástroje vedoucí k jejich naplnění. Práce dále popisuje historický vývoj bytové politiky na území České republiky. Spolu s představením bytového fondu a formami bydlení.

Empirická část popisuje bytovou politiku, která je realizována přímo ve městě Svitavy. Její součástí je taktéž soubor doporučení.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Bytová politika, dostupnost bydlení, Česká republika, sociální bydlení, trh s bydlením

## **TITLE**

Analysis of the housing policy of the Czech Republic

## **ANNOTATION**

The thesis is focused on analyzing the state of housing policy in the Czech Republic and then it is examined at the local level of the city of Svitavy.

The theoretical part deals with the municipal development tools, characterization of the basic assumptions associated with housing policy. It includes models and types of housing policies that can be implemented up to the goals and tools leading to their fulfillment. The work further describes the historical development of housing policy in the Czech Republic. Along with the introduction of the housing stock and forms of housing.

The empirical part describes the housing policy that is implemented directly in city Svitavy. It also includes a set of recommendations.

## **KEYWORDS**

Housing policy, availability of housing, Czech Republic, social housing, housing market

# OBSAH

<b>SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK .....</b>	<b>10</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK .....</b>	<b>11</b>
<b>ÚVOD.....</b>	<b>12</b>
<b>1. Nástroje rozvoje obce .....</b>	<b>13</b>
1.1. Právní vymezení obce .....	13
1.2. Samostatná a přenesená působnost v rámci obce .....	14
1.3. Územní a regulační plány .....	15
1.4. Strategický plán .....	16
1.5. Finanční plán.....	16
1.6. Možnosti spolupráce veřejného a soukromého sektoru.....	17
<b>2. Základní teoretická východiska v oblasti bydlení.....</b>	<b>19</b>
2.1. Bydlení, bytová politika a bytový fond .....	19
2.2. Formy bydlení.....	20
2.2.1. Vlastnické bydlení .....	20
2.2.2. Družstevní bydlení .....	20
2.2.3. Nájemní bydlení.....	21
2.3. Trh s bydlením .....	23
2.3.1. Nabídka bydlení.....	24
2.3.2. Poptávka po bydlení.....	25
2.4. Bytová politika a role státu .....	26
2.5. Sociální bydlení a sociální byt.....	27
2.6. Modely a typy bytové politiky.....	29
2.7. Cíle a nástroje bytové politiky .....	31
2.8. Financování bydlení a bytové politiky.....	33
<b>3. Metodika výzkumu .....</b>	<b>34</b>
<b>4. Bytová politika v ČR .....</b>	<b>36</b>
4.1. Historie bydlení na území České republiky .....	36

4.1.1.	Historie bydlení do roku 1918 .....	36
4.1.2.	Historie bydlení v období 1918–1948 .....	37
4.1.3.	Historie bydlení v období 1948–1970 .....	39
4.1.4.	Historie bydlení v období 1970–1989 .....	40
4.1.5.	Historie bydlení po roce 1989.....	41
4.2.	Bytový fond ČR.....	45
4.3.	Přístup státu k bytové politice v jednotlivých obdobích.....	47
4.4.	Situace na trhu s nemovitostmi.....	47
4.5.	Rozvojové dokumenty .....	50
4.6.	Současný stav v bytové politice.....	51
<b>5.</b>	<b>Analýza bytové politiky města Svitavy .....</b>	<b>53</b>
5.1.	Město Svitavy .....	53
5.2.	Historie bytové výstavby ve městě Svitavy .....	54
5.3.	Územní plán.....	57
5.4.	Správa domů a bytů ve vlastnictví města.....	59
5.5.	Developerské projekty na území města .....	60
5.6.	Cíl bytové politiky města Svitavy a stav bytového fondu .....	62
<b>6.</b>	<b>Shrnutí výsledků a návrh doporučení .....</b>	<b>64</b>
6.1.	Shrnutí.....	64
6.2.	Návrh doporučení .....	65
<b>ZÁVĚR .....</b>		<b>67</b>
<b>POUŽITÁ LITERATURA .....</b>		<b>68</b>

# SEZNAM ILUSTRACÍ A TABULEK

## Seznam grafů:

<b>Graf 1</b> Byty v ČR podle právní normy v letech 2010 a 2019 .....	22
<b>Graf 2</b> Nabídka bydlení.....	24
<b>Graf 3</b> Poptávka po bydlení .....	26
<b>Graf 4</b> Počet dokončených bytů mezi lety 1998-2024 (v tis.) .....	41
<b>Graf 5</b> Počet dokončených bytů v jednotlivých letech .....	45
<b>Graf 6</b> Vývoj ceny m <sup>2</sup> v poměru s průměrnou mzdou .....	50
<b>Graf 7</b> Vývoj počtu obyvatel města Svitavy .....	53
<b>Graf 8</b> Počet domů v přepočtu na jednoho obyvatele .....	55
<b>Graf 9</b> Bytová výstavba vybraných bytů ve městě Svitavy .....	56
<b>Graf 10</b> Historie výstavby domů na území okresu Svitavy .....	57
<b>Graf 11</b> Vývoj počtu žádostí o byt v letech 2017–2023 .....	60

## Seznam obrázků:

<b>Obrázek 1</b> Mapy typů bytových politik dle Gøsta Esping-Andersena .....	31
<b>Obrázek 2</b> Vizualizace sociálního centra Šance .....	56
<b>Obrázek 3</b> Územní plán města Svitavy .....	58
<b>Obrázek 4</b> Vizualizace bytových domů na ulici Ottendorferova .....	60
<b>Obrázek 5</b> Bytový dům na ulici Svitavská .....	61

## Seznam tabulek:

<b>Tabulka 1</b> Hlavní faktory ovlivňující ceny nemovitostí.....	45
<b>Tabulka 2</b> Plánovaná výstavba u projektů s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením podle velikostní kategorie.....	46
<b>Tabulka 3</b> Počet dokončených bytů v jednotlivých letech .....	48
<b>Tabulka 4</b> Dostupnost m <sup>2</sup> za jednu průměrnou mzdu .....	49
<b>Tabulka 5</b> Aktéři v rámci rozvoje.....	51
<b>Tabulka 6</b> Počet výstavby vybraných bytových jednotek od roku 1996 do roku 2020 .....	54

## **SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK**

BD	Bytové družstvo
ČSU	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
MF	Ministerstvo financí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
NERV	Národní ekonomická rada vlády
PPP	Public Private Partnership
SVJ	Společenství vlastníků jednotek

## ÚVOD

Diplomová práce se zabývá analýzou bytové politiky na území České republiky, mimo jiné v oblastech rozvoje a možných nástrojů sociálního bydlení. Význam tohoto tématu je zásadní pro posílení sociální soudržnosti obyvatelstva. S tím spojené odkazy na zajištění adekvátního bydlení jsou obsaženy mezi univerzálními právy ve více než stovce národních ústav. Kromě ekonomických aspektů má bydlení také významné sociální dimenze. Zároveň je potřeba zdůraznit, že v případě bydlení se jedná o soukromým statkem, který nelze získat bez nákladů na něj.

**Cílem této diplomové práce bude analyzovat stav bytové politiky České republiky.** Teoretická část se věnuje bytové politice na území ČR od historie až po současnost. Empirická část je zaměřena na bytovou politiku města Svitavy. Součástí řešení bude obsahovat soubor realizovatelných doporučení.

Teoretické části jsou věnovány úvodní čtyři kapitoly včetně metodiky výzkumu. V první kapitole jsou vyčleněny nástroje rozvoje obce spolu se samotným vymezením obce v právním řádu. V druhé kapitole práce jsou charakterizována základní teoretická východiska. Zmíněny budou tržní mechanismy, které se na trhu s bydlením vyskytují a s tím spojená unikátnost bydlení jako jedinečného ekonomického statku, který vyžaduje státní intervence. Bude představena bytová politika a role státu v ní. Na to navazuje výčet jejich modelů a typů, které mohou být realizovány. Třetí kapitola se věnuje metodice výzkumu. Čtvrtá kapitola je věnována popisu minulého, současného a možného budoucího stavu bytové politiky realizovaném na území ČR. Následuje představení bytového fondu a přístupy státu k bytové politice v jednotlivých letech. Na závěr kapitoly je představeny rozvojové dokumenty spolu se sumarizací současného stavu bytové politiky.

Poslední dvě kapitoly jsou zaměřeny na analytickou část. První část je zaměřena na město Svitavy. Věnuje se zkoumání stavu tamní bytové politiky spojenou s mapováním obecního bytového fondu. Zkoumán je také územní plán města a jeho připravenost na budoucí bytovou výstavbu. Závěr kapitoly je věnován popisu developerských projektů na území města spolu s definováním cíle bytové politiky, které si město určilo ve svém strategickém dokumentu. Poslední kapitola obsahuje shrnutí poznatků s výčtem doporučení, které by se mohly aplikovat.

# 1. Nástroje rozvoje obce

Tato kapitola se věnuje vymezení postavení obce v rámci právního řádu, včetně rozlišení mezi samostatnou a přenesenou působností, kterou obec může uplatňovat. Následně jsou popsány rozvojové nástroje, které má obec k dispozici, a jejich systematické členění. Závěrečná část se zaměřuje na možnosti spolupráce mezi veřejným a soukromým sektorem v dané oblasti.

## 1.1. Právní vymezení obce

Obec lze v právním systému České republiky charakterizovat jako základní územně samosprávný celek. Na našem území se vyskytuje celkově 6258 obcí (ČSU, 2024). Má svou právní identitu a postavení právnické osoby veřejného práva, která na venek vystupuje v právních vztazích pod svým jménem. Jako každá právnická osoba má vlastní právní subjektivitu, která ji připisuje zákon. Může vlastnit majetek, uzavírat smlouvy, vystupovat před soudem či spravovat své náležitosti, které jsou vymezené zákonem.

Právní postavení obce je definováno především v zákoně č. 128/2000 Sb., O obcích. Tento zákon upravuje její působnost, způsob hospodaření a orgány, kterými disponuje. Současně obec definuje jako územní celek a samosprávnou jednotku. Její právní postavení utvrzuje taktéž Ústava České republiky, která v čl. 8 zaručuje samosprávu územních samosprávných celků. Území na kterém obec hospodáří je vymezeno jejím katastrálním územím, které tvoří její správní celek. Hranice obce jsou přímo vymezeny zákonem, pokud by došlo k jejich změně, tak pouze za předem stanovených pravidel. Viz § 26 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích *„Změny hranic obcí, při nichž nedochází ke sloučení obcí, připojení obce nebo oddělení části obce, se uskutečňují na základě dohody zúčastněných obcí po projednání s příslušným katastrálním úřadem. Uzavření dohody oznámí obec Českému úřadu zeměměřickému a katastrálnímu a příslušnému katastrálnímu úřadu.“*

Obec je samostatně řízena volenými orgány, které vznikají v důsledku voleb každé čtyři roky. Nejvyšším orgánem obce je zastupitelstvo obce, které je přímo voleno občany dané obce. Zastupitelstvo je schopno se se usnášet pouze za předpokladu, že je přítomna nadpoloviční většina všech jeho členů. Po dobu svého funkčního období se zastupitelstvo řídí dle jednacího řádu, které samo vydá a odsouhlasí. Pokud obec disponuje více jak patnácti zastupiteli dochází ke jmenování rady obce, která je přímo odpovědná zastupitelstvu. Dalším orgánem obce je starosta případně místostarosta, tyto funkce mohou být i plně či částečně vykonávány na pracovní úvazek, ten se odvíjí od velikosti obce a s tím spojených administrativních úkonů. V ojedinělých případech může dojít ke vzniku zvláštních orgánů (komise a výbor). Tyto orgány

mají většinou přímo vymezené jejich časové trvání, pokud jsou na příklad zřízeny z důvodu vyšetření daného případu či kauzy. Veškeré pravomoci těchto orgánů definuje zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (Pomahač, 2013).

Na základě výše zmíněného lze vyvodit, že obce představují základní jednotku veřejné správy v České republice. Tyto jednotky taktéž plní v přenesené působnosti i vybrané úkoly státu na místní úrovni. Jsou nositeli veřejné moci a důležitými aktéry v oblasti rozvoje území, sociálních služeb, zřizování škol, bezpečnosti, úklidu na svém území i v dalších oblastech jim svěřených.

## **1.2.Samostatná a přenesená působnost v rámci obce**

Samosprávy v České republice spadají do tří základních skupin (Pomahač, 2013):

- územní samospráva – základní forma veřejné samosprávy, která bude v textu dále specifikována,
- ostatní subjekty – fyzické či právnické osoby, který stát propůjčil výkon státní správy (formou autorizace či koncese),
- zájmová – zaměřená na slučování specifických profesí,
  - profesní – komory(česká advokátní komora, česká komora architektů),
  - sdružení občanů (svaz rybářů, sokol),
  - vysoké školy.

V rámci veřejné správy České republiky je působnost obcí rozdělena do dvou základních oblastí. Tedy oblasti, kterou obce vykonávají v samostatné působnosti a oblasti přenesené, kde jim jsou delegovány pravomoci ze strany států.

**Samostatná působnost** obcí zaručuje, že obec jedná na základě vlastního rozhodnutí a uvážení, kde je odpovědná pouze sama sobě a není nijak podřízena státu, ale musí dodržovat jeho právní předpisy, zejména zákony a Ústavu. Kdy tuto působnost může obec využít je pouze v záležitostech, které jí jsou svěřeny prostřednictvím zákona. Charakteristické pro tuto působnost je, že obec jedná autonomně a tím zabezpečuje její chod. Tu zabezpečují orgány obce. V zákonem stanovených případech může stát zasahovat do fungování obce. Zejména formou dohledu v mezích pokud obce vydávají obecně závazné vyhlášky, které by mohly být v rozporu se zákonem. Příklady této působnosti mohou být rozhodování o rozpočtu a výsledky hospodaření obce, určování místních poplatků (svoz odpadu), zřizování škol či kulturních zařízení, správa obecního majetku anebo územní plánování spojené se schvalováním územních plánů (Hendrych, 2014).

**Přenesená působnost** definuje situaci, kdy obec vykonává úkoly státní správy, které jsou delegované státem na obec a za předpokladu ustanovení v jednotlivých zákonech. V těchto případech obec nejedná jako samospráva, ale jako správní orgán státu. Zde se obec musí řídit

výslovně ustanoveními v daných zákonech a nemůže využít volnost rozhodování jako v samostatné působnosti. Výkon přenesené působnosti kontrolují orgány státní správy (krajský úřad, stavební úřad). Rozsah přidělených pravomocí je přímo odvislý od velikosti obce.

### **1.3. Územní a regulační plány**

**Územní plán** je základním nástrojem územního plánování, kterým dostupují obce v České republice. Hlavní účel tohoto plánu je definovat koncepci, kterou se bude ubírat budoucí rozvoj na území obce a předem usměrnit výstavbu, tak aby korespondovala v souladu s ochranou životního prostředí a technickými kapacitami obce. V územním plánu jsou zaznamenáno území obce, které budou či již jsou využity pro bydlení, průmyslovou výrobu, zeleň, technickou a dopravní infrastrukturu a další funkce. Zároveň stanovuje předem regulace, které musí být při případné výstavbě respektovány. Tento dokument je tedy zásadní v celkovém budoucím rozvoji dané obce (Mañas, 2025).

Z právního hlediska se územní plán řídí zákonem č. 283/2021 Sb., Stavební zákon část třetí. Ten definuje jeho úkoly a cíle. Viz § 38 (1) téhož zákona „*Cílem územního plánování je soustavně a komplexně řešit funkční využití území, stanovovat zásady jeho plošného a prostorového uspořádání a vytvářet předpoklady pro udržitelný rozvoj území spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území, který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.*“. Územní plán si obec vyhotovuje prostřednictvím příslušného úřadu územního plánování. Jeho návrh zpracovává odborný projektant (architekt či urbanista). Před schválením je územní plán veřejně projednán a je dán prostor na případné připomínky z řad občanů obce, vlastníků pozemků či dalších dotčených orgánů. Závěrečné schvalování provádí zastupitelstvo města. Schválený územní plán je závazný pro všechny aktéry, jak občany, investory tak samotnou obec. Každá nová stavba, která bude schvalována již po přijetí musí být v souladu s územním plánem. V průběhu let může dojít ke změně územního plánu a to za předpokladu, že se změnili podmínky rozvoje či došlo k objevení nových potřeb obce. Proces změny je identický s procesem tvorby nového územního plánu. V případech kdy obec disponuje historickým centrem či rozsáhlou rozvojovou zónou může dojít k vytvoření regulačního plánu, který je přímo zaměřen na tyto území.

Územní plán obsahuje textovou a grafickou část. Textová část rozebírá platné zásady rozvoje území, podmínky pro využití jednotlivých území a s tím spojených limitů, které v některých územích mohou být již vyčerpány. Grafická část je vyhotovena formou technického výkresu,

který znázorňuje využití daného území (plochy zeleně, bydlení, průmyslové výroby či občanské vybavenosti), vymezení zastavitelných a nezastavitelných území či koridory sloužící pro technickou infrastrukturu.

#### **1.4.Strategický plán**

**Strategický plán** je další střednědobý až dlouhodobý rozvojový plán obce, který slouží pro řízení a plánování aktivit obce. Definuje vizi, cíle a priority obce v celé řadě odvětví (doprava, bydlení, životní prostředí či služby). Tím napomáhá systematickému směřování rozvoje území v souladu s dostupnými zdroji a potřebami obyvatelstva. Jedná se o nástroj strategického řízení, který mimo definic obsahuje i konkrétní opatření, které slouží k naplnění jednotlivých cílů. Na rozdíl od územního plánu, který se především soustředí na prostorové uspořádání a regulaci v obci, strategický plán řeší rozvojové záměry v širším kontextu. Jeho vytvoření není ze zákona povinné (Ochrana, 2010).

Struktura strategického plánu obsahuje analytickou část, která hodnotí současný stav obce (demografie, kvalita života, životní prostředí). Na to navazují definice vize a strategických cílů, kterých chce obce ve střednědobém horizontu dosáhnout. Poté jsou charakterizovány opatření a aktivity směřující k naplnění definovaných cílů (rekonstrukce, zajištění dostupného bydlení, nová výstavba). S tím je spojený akční plán, který vyjmenovává přímo jednotlivé projekty i s jejich specifikováním financování či časového rámce. Závěr plánu obsahuje systém sledování a vyhodnocování dosahování jeho naplňování spojené s jeho aktualizacemi v čase.

**Strategická koncepce** je dokument, který stanovuje dlouhodobé směry rozvoje a cíle obce v klíčových oblastech veřejného života. Bývá vypracováván na horizont následující deseti let. Slouží k formulaci dlouhodobých záměrů, které slouží pro předvídatelný a koordinovaný rozvoj obce.

#### **1.5.Finanční plán**

**Finanční plán** je předním dokumentem důležitým pro fungování každé obce. Tento nástroj zabezpečuje řízení hospodaření obce a její dlouhodobou udržitelnost v rámci finanční náročnosti. Slouží k zabezpečování a udržování vyrovnaného a stabilního financování, díky jemuž může realizovat strategické a investiční cíle. Mezi hlavní úkol patří propojení finančních možností obce s jejími prioritami v oblasti veřejných služeb, infrastruktury či bydlení. Plán poskytuje přehled o očekávaných příjmech a výdajích obce v následujících letech, hodnotí její finanční situaci jejího hospodaření a dopředu pomáhá předcházet pokud by mohlo dojít

k rozpočtovým problémům a na příklad by daný projekt nemohl být realizován (Sedmíhradská, 2016).

Rozdíl od rozpočtu obce spočívá v tom, že plán je střednědobý takže není vymezen pouze na jeden kalendářní rok. Z pravidla bývá vyhotovován na obci tři až pěti následujících let. S tím je spojena nejistota v odhadu budoucích příjmů obce, které někdy můžou být příliš nadhodnocené či podhodnocené. S tím je spojená i analýza finančních rizik, která mají za důsledek návrh opatření, která mají zajistit stabilitu i když příjmy nebudou tak vysoké jako se očekávalo. Finanční plán přímo navazuje na ostatní rozvojové dokumenty obce. Tím se docílí, že plánované výdaje budou odpovídat reálným potřebám obce a jejím občanům.

Největší položkou v očekávaných příjmech zabezpečují daňové příjmy z rozpočtového určení daní dalšími položkami jsou výnosy z majetku, dotací či místních poplatků. Na opak na straně výdajů je značná položka spojena s provozními náklady obce (platy, výdaje na údržbu či energie). Dále jsou zde kapitálové výdaje vynaložené na investic do nových staveb, rekonstrukcí či koupě nového majetku. Důležitou roli zde hraje bilance (porovnání příjmů a výdajů). Pokud dochází k tomu, že obec realizuje větší projekt měl by plán obsahovat i hodnocení její případné úvěrové kapacity a schopnost splácení závazků obce. Obec musí ze zákona vypracovávat tzv. **rozpočtový výhled**, který obsahuje stručný přehled očekávaných příjmů a výdajů na horizont dvou let, které následují po aktuálně schvalovaném rozpočtu (Provazníková, 2009). Finanční plán přispívá k celkové transparentnosti a důvěře k hospodaření obce a pomáhá předcházet nečekaným finančním problémům. Díky jemu lze také plánovat větší investiční akce, které by se v případě pouze jednoletého obecního rozpočtu nebylo možné realizovat.

### **1.6. Možnosti spolupráce veřejného a soukromého sektoru**

Spolupráce veřejného a soukromého sektoru je známa pod zkratkou PPP (Public-Private Partnership), představuje moderní nástroj určený k realizaci veřejných projektů. Dochází v něm k propojení organizačních, investičních a odborných kapacit obou zmíněných sektorů. Tento nástroj je založen na základě sdílení rizik, odpovědností a přínosů mezi oběma stranami. Bývá uplatňován právě v případech kde veřejný sektor nedisponuje dostatečnými finančními prostředky potřebnými, technickým know-how či se jedná o projekty, které jsou z podstaty věci v realizaci značně složité. Zde je tedy předpokládat zapojení soukromého partnera, který disponuje efektivnějším a hospodárnějším přístupem. Je s tím spojená i dlouhodobost a finanční participace právě soukromého partnera. Hlavním rozdílem od klasické veřejné

zakázky, kde dochází k soutěžení jednotlivých fází, zde je soutěžen projekt jako celek. Soukromník také vede tzv. riziko projektové přípravy. V přípravě každého projektu je na počátku vyhodnocen srovnávací model. Tento model spočívá v kalkulaci celkových finančních nároků na veřejné zdroje i se zohledněním časové hodnoty peněz. Cílem je vyhodnocení zda pro daný projekt je výhodnější ho soutěžit jako klasickou veřejnou zakázku či použít právě možnosti PPP projektu. I když mohou být celkové náklady spojené s realizací vyšší než při realizaci soukromou zakázkou, může tak docházet k růstu finanční náročnosti spojené s existencí rizik. Ty tak veřejný sektor přenesou na sektor soukromý, což je vnímáno jako přední výhoda těchto realizací (Maaytová, 2015).

V České republice můžeme počátky rozvoje zaznamenat po roce 2004. V této době došlo ke zřízení specializovaného centra při Ministerstvu financí, které vytvořilo i metodickou podporu (MF, 2004). Avšak i přesto do současnosti zůstává počet projektů, které jsou realizovány tímto způsobem značně malý. Příčinu lze hledat ve složité legislativě, nízké právní jistotě soukromého investora či obavám z dlouhodobých závazků. Projekty, které jsou v tomto módu realizovány jsou většinou liniové stavby zastoupené především stavbou silnic. I přes výše zmíněné zůstávají PPP projekty jako perspektivní nástroj, zejména v kontextu rozpočtových omezení obcí či krajů. Nejdůležitější je v tomto případě velmi důsledná příprava projektu, spojená s analýzou rizik. Následné plně transparentní výběr partnera a předem jasně vytyčené smluvní vztahy.

## 2. Základní teoretická východiska v oblasti bydlení

V této kapitole bude vysvětlena základní problematika se kterou je možné se v případě bytové politiky setkat. Týká se základních definic bydlení, bytové politiky či bytového fondu. Poté charakteristika trhu bydlení, který závisí na nabídce a poptávce. Role státu v této problematice, výčet existující modelů a typů bytových politik. Závěrem kapitoly bude definování cílů této politiky a nástrojů, díky kterým by mělo probíhat jejich naplňování až po samotné financování.

### 2.1. Bydlení, bytová politika a bytový fond

Bydlení je termín, který se vztahuje na místo, kde lidé žijí a tráví svůj čas. Může zahrnovat různé typy obydlí, jako jsou domy, byty, chaty nebo jiné formy rezidenčních prostor. Bydlení zahrnuje nejen fyzický prostor, ale také sociální a emocionální aspekty spojené s domovem, jako je bezpečí, komfort a pocit sounáležitosti. Kromě toho může bydlení ovlivňovat životní styl, zdraví a celkovou kvalitu života jednotlivců a rodin (Poláková, 2006).

Cílem bytové politiky je zajistit, aby byl každý občan schopný najít vhodné, kvalitní a dostupné bydlení, což má přímý vliv na životní úroveň a sociální soudržnost společnosti.

Jak autoři (Lux, Kostecký, 2011) poznamenávají ve své publikaci je bytová politika tvořena zmateně, neudržitelně a nekoncepčně. Je možné sledovat i nejrůznější zájmové skupiny v jejichž prospěch je tvořena. Bytová politika je soubor opatření a strategií, které stát, místní samosprávy nebo jiné veřejné instituce zavádějí s cílem zajistit dostupnost, kvalitu a rozmanitost bydlení pro obyvatele. Tato politika se zaměřuje na řešení problémů spojených s bydlením, jako jsou vysoké náklady na bydlení, nedostatek dostupného bydlení, kvalita bydlení, sociální segregace nebo bytová mobilita.

Bytová politika může zahrnovat různé oblasti, jako jsou (Poláková, 2006):

- podpora dostupnosti bydlení – opatření, která pomáhají lidem získat bydlení, například dotace na bydlení, státní podpora výstavby bytů, regulace nájmu nebo výstavba veřejných bytů,
- regulace trhu s bydlením – omezení výše nájemného, regulace prodeje a pronájmu bytů nebo podmínky pro developerské projekty,
- sociální bydlení – podpora dostupnosti bydlení pro osoby a rodiny v nepříznivé sociální nebo ekonomické situaci, často prostřednictvím veřejného sektoru,
- obnova a modernizace stávajících bytů – programy na opravy a zlepšení kvality staršího bytového fondu, včetně podpory renovací a ekologických opatření,

- podpora bytové mobility – opatření, která usnadňují lidem změnu bydliště, například v rámci pracovních změn nebo zajištění lepších životních podmínek.

Bytový fond je soubor všech bytových jednotek a domů, které jsou k dispozici pro bydlení. Může zahrnovat jak bytové domy ve vlastnictví jednotlivců (privátní sektor), tak i domy a byty ve vlastnictví státu, měst či obcí (veřejný sektor). Bytový fond se také může dělit na různé kategorie podle typu výstavby, standardu, velikosti, ceny či dostupnosti.

## **2.2. Formy bydlení**

Jako tři základní formy bydlení lze charakterizovat bydlení **vlastnické**, **družstevní** a **nájemní**.

### **2.2.1. Vlastnické bydlení**

Tento typ bydlení se na rozdíl od dvou zbývajících rozvíjí nejrychleji, to především z důvodu, že většina bytů či domů je už od počátku směřována právě přímo do soukromých rukou. Lze do něj zařadit rodinné domy na venkově či ve městech a jednotlivé byty situované v bytových domech, které vznikly buď díky privatizaci obecních a družstevních bytů anebo jsou důsledkem bytové nové bytové výstavby (MMR, 2005). Pořízení vlastnického bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy je zpravidla nedosažitelné, tudíž tato výsada spadá především do středně až vysoko příjmových domácností. Tyto subjekty mají finanční možnosti, mohou dosáhnout na financování pouze z vlastních zdrojů či mohou využít případně finanční produkt, kterým je ve většině případů hypoteční úvěr od finančních institucí. Autoři Lux a Kostecký (2011) poznamenávají, že zaměření středně a vysoko příjmových domácností na vlastnické bydlení, je veřejná podpora v této oblasti často příjmově regresivní. To má za důsledek směřování pomoci majetnějším domácnostem na úkor domácností chudších. V grafu 3 lze pozorovat, že vlastnické bydlení na území České republiky převládá mezi ostatními.

### **2.2.2. Družstevní bydlení**

Tento typ vlastnictví vznikl díky svépomoci jednotlivých obyvatel, kteří se spojili do bytových družstev. Jednotliví členové se podílejí na řízení, kontrole či stanovování budoucích plánů, které bude družstvo realizovat. Každý člen má jeden hlas při hlasování a pokud stanovy nestanoví jinak, tak i každý má stejná práva a povinnosti (Římalová, Holejšovský, 2004). O autonomii družstev lze hovořit pouze v případě, že do jejich rozhodování nezasahuje stát.

V České republice tvoří největší podíl družstevního sektoru právě panelové domy vybudované v dobách socialismu, která byla ve vlastnictví stavebních bytových družstev. Za pomoci privatizace na přelomu nultých let se však bydlení v družstevním bytě z velké části podobá

vlastnickému bydlení. Z důvodu, že tyto byty jsou si i cenově velmi podobné, tak dochází k situaci, že jsou opět pro střední třídu ve většině případů nedostupné, i když právě pro ně byly původně určeny. Díky privatizacím obecních bytových fondů došlo ke vzniku řady nových bytových družstev (MMR, 2005). Oproti vlastnickému je to družstevní značně rychlejší z hlediska dostupnosti, protože zde neexistuje nutnost zápisu do katastru nemovitostí, což celý proces usnadňuje a zjednodušuje. Jedná se tedy o méně formalizovaný vztah. Na druhou stranu nejste vlastníkem bytu, kupujete si pouze podíl v družstvu, nikoliv bytovou jednotku. Stejně jako u nájemního bydlení zde platíte nájemné, které určuje právě družstvo. U tohoto typu je zpravidla nemožné získání hypotečního úvěru jako při samotné koupi, protože zde nemáte čím ručit. Hypotéku lze pouze dosáhnout prostřednictvím družstva.

Nejvyšším orgánem v družstvu je členská schůze, mezi další orgány patří kontrolní komise a představenstvo. V členské schůzi jsou zastoupeni všichni členové družstva. Nutnost jeho schůze je minimálně jednou za kalendářní rok, proces jejího svolání má každé družstvo ve svých stanovách. Kontrolní komise dohlíží na veškerou činnost družstva a je odpovědná pouze členské schůzi, její funkce je identická jako funkce dozorcí rady v akciových společnostech. Družstvo má také svůj výkonný orgán, kterým je představenstvo, které řídí činnosti a zastupuje družstvo navenek. Činnosti a působnosti družstva má každé družstvo odlišné, jsou totiž stanoveny v jeho stanovách (Poláková, 2006).

### **2.2.3. Nájemní bydlení**

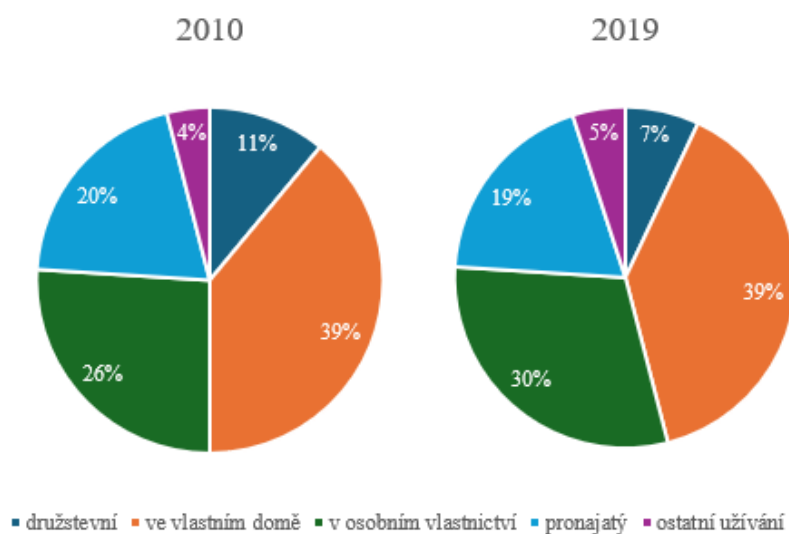
Regulační zásahy státu a nájemní bydlení má v České republice dlouhodobou tradici. Přední podpora nabídky ze strany státu směřuje v oblasti nájemního bydlení do výstavby veřejně podporovaných bytů. Na druhé straně poptávka je podporována především příspěvkem na bydlení. V poslední dekádě je možné spatřovat trend snižování podpory výstavby nových bytových domů a zvyšování podpory ve formě příspěvku, jinými slovy se stát přeorientovává z nabídkové strany na stranu poptávkou. V praxi je však možno spatřovat, že pro efektivní využívání je výhodnější, aby obě strany spolu koexistovali (Sunega a kol., 2011)

Nájemní sektor je možné rozčlenit na obecní a soukromý. Soukromý sektor na území ČR vznikl především jako důsledek restitucí nemovitostí. Právní úprava před rokem 1989 v oblasti nájmu bytů velmi nestandardní a neumožňovala jakkoliv postihovat tvorbu negativních jevů, charakterizovaných jako černý trh s byty (MMR, 2001). Díky tomuto došlo k celkové eliminaci dostupného bydlení pro nízkopříjmové domácnosti, které se nemohou dovolit participaci na vlastnickém bydlení. Investoři o tento typ výstavby nejeví nijak velký zájem, a to především

z důvodu, že pokud budou realizovat výstavbu přímo do soukromých rukou, návratnost jejich finančních prostředků se rapidně sníží (Šilhánková a kol., 2006). Chápání soukromého nájemního bydlení se v průběhu let rapidně změnila, přestává být možností bydlení na celý život, ale stává se pouze přechodným můstkem pro mladé lidi.

Vznik obecního nájemního bydlení lze datovat do roku 1991 se kterým je spojen převod tzv. státních bytů do gesce obcí. Tento typ se ovšem z důvodu privatizací obecních bytů rapidně snižuje. Dochází k prodejům jak celých bytových domů právnickým osobám, tak jednotlivých bytových jednotek do soukromých rukou. Avšak oproti soukromému dochází v obecním sektoru ke značné finanční podpoře ze strany státu. Dle Ministerstva pro místní rozvoj (2005) má toto za výsledek především „quasi-vlastnické“ bydlení, což znamená, že se na výstavbě finančně účastní i budoucí uživatelé bytů. Od roku 2003 došlo k zacílení této podpory na sociálně či zdravotně znevýhodněné osoby.

Tento sektor je spojován se **sociálním bydlením**, které zahrnuje i nájemní bytový fond vlastněný neziskovými organizacemi a různými formami družstevního bydlení (Goller a kol., 2009). Definice sociálního bydlení je různá, jeho kompetenci v rámci Evropské unie si řeší každý členský stát jednotlivě. Nejčastěji bývá definováno jako bydlení, které je podporováno především z veřejných rozpočtů, díky čemuž je výše nájemného odlišná od tržního prostředí. Tento typ bydlení je především poskytován znevýhodněné skupině obyvatel. Provozovatelem těchto bytů bývají především obce a neziskové organizace, ale existují i případy, kdy tento typ provozují soukromí pronajímatelé (Lux a kol., 2010).



**Graf 1** Byty v ČR podle právní normy v letech 2010 a 2019

Zdroj: Upraveno podle ČSU (2019)

### 2.3. Trh s bydlením

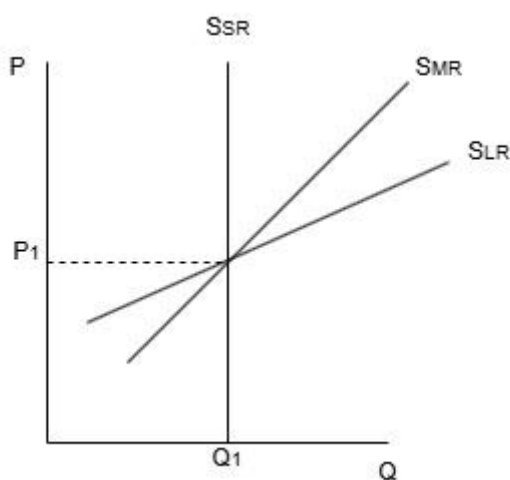
Bydlení jako komodita již odpradáвна hraje v lidském životě nezastupitelnou roli. Byt či dům nepředstavuje pouze základní funkci přístřeší, ale také řada obyvatel se za svůj život málokdy stěhuje. Tudíž k němu přirostou i duševně a mají k němu určitý vztah. Bydlení lze spojovat i s dalšími pocity člověka, například pocit osobní svobody v případě, že obydlí vlastní a nemusí se bát případného vystěhování z vůle pronajímatele. Za další je možné poznamenat ekonomickou stabilitu s ním spojenou, dále seberealizaci související s možnou přestavbou, případně další výstavbou. Díky výše shrnutému, lze bydlení touto formou kvalifikovat jako základní potřebu člověka, které nelze nahradit nijak jinak (Lux, 2011).

K pochopení podstaty samotného trhu s bydlením a případnými zásahy státní moci je nutné neopomenout skutečnost, že právo na obydlí, jako takové, není zdarma. K otázkám spotřebitelů jako jsou – proč není zdarma anebo alespoň jsou – proč dojít pouze za předpokladu pochopení teze základní ekonomie. Trhy jako takové se vyznačují každý určitou cenovou elasticitou. V případě onoho trhu s bydlením je nutno poznamenat, že tento trh se vyznačuje specifickou cenovou elasticitou. V tomto případě se jedná o to, že poptávka po bydlení je neelastická.

Spotřebitel za předpokladu, že je racionální, bude chtít maximalizovat svůj užitek ze spotřeby všech zakoupených statků. Omezení v tomto případě může přicházet v úvahy z důvodu distribuce či redistribuce bytové zástavby. Ta je přidělována prostřednictvím trhu, možné nazvat taktéž peněžními mechanismy, kde samozřejmě jako rozhodující kritérium stojí jeho cena. Druhou možností je zásah státu do bytové politiky za pomoci administrativní metody. Administrativní metodu lze datovat na území dnešní České republiky do roku 1993. Tehdy došlo k privatizacím a s tím spojenou změnou státního aparátu. Tem umožnil odklon ke kapitalismu a s ním spojeným tržním prostředím. Hlavním symbol nedostupnosti bydlení vychází z podstaty objektivních nákladů nutných na jeho zaopatření. V případech trhů, kde působí jak nabídky, tak přirozeně i poptávky, dochází k ovlivnění autoregulační funkce samotného bytového trhu. I na tomto trhu dochází k určitým tržním selháním, které se stát pomocí prosazované hospodářské politiky snaží snížit. Tento případ není specifický a netýká se pouze Česka, tyto problémy je možné nalézt ve všech moderních společnostech napříč zeměkouli. Tyto zásahy státu nejsou nijak zvláštní, avšak je potřeba, aby spotřebitel dbal na to, jaký budou mít dané zásahy výsledek (Poláková a kol., 2006).

### 2.3.1. Nabídka bydlení

Nabídka (S) bydlení (Graf 1) je ovlivněna velkým množstvím faktorů. Jako nejvýznamnější lze z pravidla zařadit výrobní náklady, s nimi neodmyslitelně spojenou provázanost na trh pozemků, délka stavebního povolení či délku samotné výstavby objektu. Z výše uvedeného lze konstatovat, že nabídka ve formě funkce vyjadřuje závislost nabízeného množství, které je nabízející při určité ceně statku prodat. Nabídka jako taková je rostoucí vzhledem k počátku, kdy se řídí **zákonem rostoucí nabídky**, který konstatuje, že s růstem ceny prodávaného statku roste i cena nabízeného množství.



**Graf 2** Nabídka bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování

Odvozenou nabídkovou křivku lze rozdělit na tři období.

V **krátkém období (SSR)** je nabídka zcela neelastická. Hlavní příčinou je důvod, že nabídka bydlení je ovlivněna velikostí bytového fondu. V krátkém období lze na změnu poptávaného množství reagovat pouze změnou rovnovážné tržní ceny.

Ve **střednědobém období (SMR)** lze využít variabilní faktor kapitálu. V tomto období existují různá omezení, díky kterým nelze zvýšit nabídku produkce nemovitostí, například územní plán obce. Je zde však možnost rozšíření stávajícího bytového fondu, za pomoci nástaveb, přístaveb anebo rekonstrukcí. Z toho důvodu můžeme deklarovat cenovou elasticitu vyšší oproti krátkému období.

V **dlouhém období (SLR)** jsou všechny výrobní faktory variabilní. To má za důsledek neexistenci omezení, která se vyskytují v krátkém a střednědobém období. Hlavním důvodem je dostatek času, a s tím spojená možnost úpravy územního plánu obce, případně i existence

technologického pokroku ve stavebnictví. Díky tomu je v dlouhém období nabídka chápána jako nejvíce elastická.

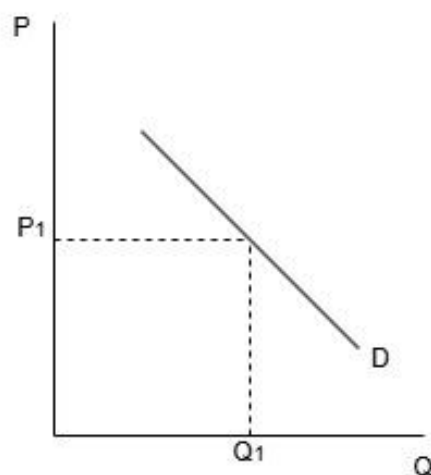
### 2.3.2. Poptávka po bydlení

K poptávce (D) na trhu bydlení (Graf 2) dochází k hledání konsenzu jednotlivých subjektů. Ti se musí rozhodnout o segmentu bydlení na základě, který preferují, a s tím spojenou maximalizací individuálního užítku. Zde dochází k rozhodnutí, zda spotřebitel chce nemovitost držet jako případnou investici, nebo ho spotřebovávat tím, že v něm bude bydlet. Při tomto rozhodování má na jeho výsledek vliv hned několik faktorů (Poláková a kol., 2006):

- finanční faktory (výše transakčních nákladů na pořízení nemovitosti, finanční situace rodiny, růst realitního trhu),
- demografické a sociální (věk spotřebitele, vztah k riziku/jistotě, osobní plány, status domácnosti),
- politika státu (legislativní zakotvení soukromého vlastnictví, ochrana nájemních práv).

Charakter jednotlivce je výrazně ovlivněn omezeními a rozsahem jeho spotřeby. Spotřebitel se rozhoduje v závislosti na svém životním standardu, životní situaci a důchodových omezeních, za předpokladu maximalizace užítku. Bez zájemce nemá žádný statek „objektivní“ hodnotu. Čím vzácnější a specifičtější je bydlení, které lidé preferují, tím vyšší bývá zpravidla jeho cena. Jedná se o princip efektivní poptávky, kdy lidé nakupují statky pouze do té míry, dokud jsou schopni pokrýt náklady stanovené trhem. Hodnotu nemovitosti ovlivňuje i součet implicitních nákladů, vyplývajících z její jedinečnosti. Mezi tyto faktory patří například lokalita, hlučnost okolí, estetika, velikost, okolní prostředí, vztahy se sousedy, počet místností, možnosti parkování, stáří nebo technický stav. Výčet těchto specifických vlastností je velmi široký a jejich význam závisí na individuálních preferencích spotřebitele, které ovlivňují jeho vnímaný užitek.

Na základě **zákonu klesajícího mezního užítku**, je možné odvodit klesající tvar poptávkové křivky. Tento zákon určuje, že celkový objem s růstem objemu spotřebovávaných statků roste, avšak o každou další spotřebovávanou jednotku pomaleji. V tomto specifickém případě dochází jak k samotné spotřebě, tak i možnosti držby z důvodu budoucích výnosů. Zde jde konstatovat, že spotřebitel statky substituuje. (Lux, 2011) V případě, kdy se spotřebitel rozhoduje ohledně rekonstrukce bydlení, dochází ke vzniku komplementů (spotřebovávání dvou statků současně). V případě komplementů v bydlení platí, že když je udržování nemovitosti drahé, snížíme poptávky po bydlení. V případě opačném se poptávky zvýší (Rossi-Hansberg a Sarte 2012).



**Graf 3** Poptávka po bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování

## 2.4. Bytová politika a role státu

Trh s bydlením je trhem nedokonalým, a to z důvodu existence velkého množství determinantů. Příkladem mohou být nedokonalé informace účastníků, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky, existence monopolů a legislativní podmínky dané země.

Ve snaze o eliminaci výše zmíněných problémů a s tím spojených zajištění stability, spravedlnosti a efektivnosti, je zapotřebí ingerence státu (Poláková a kol., 2006). Důvody jeho vstupu jsou zpravidla dány historickým vývojem. Jako nejvyšší důsledek je možné poznamenat skutečnost, že poskytování ochrany obyvatelstvu při hospodářských depresích je svázáno i s následnou vyšší mírou nezaměstnanosti. V případě hospodářsky a sociálně vyloučených území nestačí pouze tento typ politiky, ale i samotná podpora života v dané lokalitě. To lze shrnout jako podporu podnikání, tvorbu nových pracovních pozic nebo výstavbu občanské vybavenosti. Bytová politika jako taková by však neměla držet dominantní či primární pozici ve své podstatě, ale pouze existovat jako záchranná síť pro případ pomoci určité skupiny obyvatel. V České republice z hlediska zapojení států platí cíl a princip bytové politiky zejména ve vytváření vhodného institucionálního, fiskálního a legislativního rámce pro aktivity všech zúčastněných stran na trhu.

Určení velikosti role státu v bytové politice na trhu s bydlením je velmi složité. Komplexní otázka, kdy není možné využít benchmarking typů, které jsou v zahraničí využívány a fungují, je že na našem území by mohly mít naprosto lichý účinek. Jako většina rolí států je i tato spojena s politickým rozhodnutím a tím spojenou i odpovědností za něj. Postupem času je možné, že i

na území se může v důsledku politického cyklu její podpora lišit. Bytovou politikou státu je pamatovat a dávat ohled na neočekávané externality, které mohou na trhu nastat. Příkladem je zvýšení či pokles celkových společenských nebo soukromých přebytků. Jako řešení vystává další státní intervence do tržních mechanismů anebo zrušení či znehodnocení stávající politiky. Stát by měl v případě řešení těchto externalit ctít pravidlo „dobrého hospodáře“ a s ním spojenou rozvážnost a vyvarování se rychlých a často neúčinných opatření.

Koncepce sociální bydlení ČR 2015-2025 uvádí: *„Bytová politika musí být prováděna ve vzájemné součinnosti na úrovni státu a územních samosprávných celků, jinak nemůže být efektivní. Stát totiž musí zajistit jednak funkční právní prostředí, koordinaci bytové politiky na celostátní úrovni, příp. zajistit např. dávkovou agendu. Stát však nemůže zajišťovat konkrétní úkoly bytové politiky v daném místě dle potřeb obyvatel obce (města, regionu), neboť k tomu nemá vhodné nástroje a specifickým místním podmínkám je vzdálen“* (Koncepce sociálního bydlení ČR, 2015, s. 66).

Nezastupitelnou roli v této problematice taktéž zabezpečuje role obce. Ta nejzásadnější funkce je role plánovací a koncepční. Řada obcí, stejně jako stát vytváří vlastní koncepce bytové politiky pro stav budoucí. Z pravidla se jedná o horizont čtyř až pěti let. Nezastupitelnou roli má obec v rámci územního plánování, kde se vymezuje budoucí bytová výstavba v rámci katastrálního území obce a dochází zde k vymezení regulatorních omezení v rámci vymezení pravidel pro plánovanou výstavbu. Obce taktéž zastupují v řadě případů samotného investora, který se zabývá realizací nových bytových domů. S tím je taktéž spojená funkce správce těchto bytů, kde může obec přímo ovlivnit výši nájemného. Pokud se jedná o obci s rozšířenou působností tak v rámci přenesené působnosti vykonává pro přidělené území taktéž funkci stavebního úřadu.

## **2.5. Sociální bydlení a sociální byt**

Jedná se o formu dostupného a cenově přiměřeného bydlení určeného zejména pro osoby nebo domácnosti, které z ekonomických, sociálních či zdravotních důvodů nemohou získat bydlení na běžném trhu. Cílem sociálního bydlení je zajistit důstojné životní podmínky pro jednotlivce či rodiny v nouzi a přispět k prevenci sociálního vyloučení. Tento typ bydlení je obvykle podporován státem, obcemi nebo neziskovými organizacemi, například formou dotací, regulovaného nájemného nebo poskytováním specifických služeb, které pomáhají obyvatelům sociálního bydlení integrovat se do společnosti.

Nástroje díky, kterým lze tento typ bydlení poskytovat lze rozdělit do následujících skupin (MPSV, 2021):

- finanční – pomáhají financovat náklady spojené se sociální bydlením (dávky na bydlení,
- nefinanční – poradenství v oblasti bydlení, dluhová poradna a zřízení dočasného ubytování
- legislativní – právní rámec, který usměrňuje poskytování sociálního bydlení (nájemní vztahy, územní a regulační plány)
- organizační opatření – řízení na místní úrovni (terénní sociální práce, spolupráce s neziskovými organizacemi, integrované akční plány bydlení)

Sociální byt je určený k poskytování cenově dostupného a důstojného zázemí pro osoby nebo domácnosti, které se nacházejí v sociálně či ekonomicky znevýhodněné situaci a nejsou schopny zajistit si standardní bydlení na volném trhu. Tento byt splňuje určité standardy kvality a je obvykle poskytován za regulované nebo zvýhodněné nájemné. Sociální byty bývají součástí politiky sociálního bydlení a jsou často spravovány státem, obcemi, neziskovými organizacemi nebo speciálními bytovými družstvy, přičemž jejich cílem je pomoci předcházet bezdomovectví, sociálnímu vyloučení a podpořit stabilitu znevýhodněných skupin obyvatel (Krebs, 2010).

Tyto byty jsou určeny především lidem, kteří se nachází v bytové nouzi. V roce 2021 se v této situaci nacházelo 115 tisíc obyvatel. Tyto domácnosti lze rozčlenit do tří skupin (ČSU, 2021):

- funkčně nevyhovující bydlení – nedisponuje tekoucí či teplou vodou, nefungující elektřina, absence toalety anebo sprchy, nedostupnost kuchyně, a tak podobně,
- přelidněné bydlení – obydlí kde na jednu osobu připadá méně nežli 8 m<sup>2</sup>,
- nejisté bydlení – přebývání u známých či příbuzných.

Dobrá praxe z měst ČR dává různé příklady, které byly realizovány. Na příklad individuální spolupráce sociálního pracovníka přímo s domácnostmi, jakožto nástroj k vyřešení jejich obtížné situace. V případě, že byt poskytuje soukromník. Kompenzace části nájemného městem, aby nedocházelo k častému stěhování těchto osob.

Problematika spojená s dostupností sociálních bytů(MMR, br):

- absence Zákona o sociálním bydlení
- nízká motivace obcí se zapojit – s poskytováním sociálních bytů obcí zroste množství administrativy, které není státem nikterak kompenzována. Může docházet i k přistěhování problémových skupin,

- rostoucí náklady na bydlení – obecně nájemy rostou rychleji než příjmy obyvatel.

## 2.6. Modely a typy bytové politiky

Snahy o zajištění maximální finanční a materiální dostupnosti bydlení jsou obzvláště významné ve vztahu k sociálně znevýhodněným skupinám obyvatel. Nástroje, kterými stát zasahuje do trhu s bydlením, lze rozdělit podle jejich zaměření na specifické skupiny obyvatel (Braga, M., Palvarani P., 2013):

- univerzální model – Zde je bydlení chápáno jako veřejná záležitost. Cílem státu je tedy jeho poskytování obyvatelstvu za přiměřenou cenu a odpovídající kvalitu. Smyslem této politiky eliminace vzniku ghetta a s tím spojená sociální soudržnost. Tento přístup využívají především severské země, příkladem Dánsko a Švédsko, avšak i Nizozemsko,
- cílený přístup – Použití intervencí je spojeno s předem zvolenou a nízkou skupinou obyvatelstva. Z pravidla občané spadají do skupiny, která je bezprostředně ohrožena chudobou. I zde existuje zákon nabídky a poptávky. Tedy musí se aktivně projevit zájem pro získání podpory. Tento přístup lze následně rozdělit na dvě podskupiny:
  - všeobecný model – V tomto případě se bydlení přiděluje těm osobám, jejichž příjem je pod stanoveným limitem,
  - reziduální model – Zde dochází k zaměření na nejrizikovější skupiny obyvatel. Na rozdíl od všeobecného modelu, zde existuje přerozdělování na základě potřeb jednotlivých obyvatel.

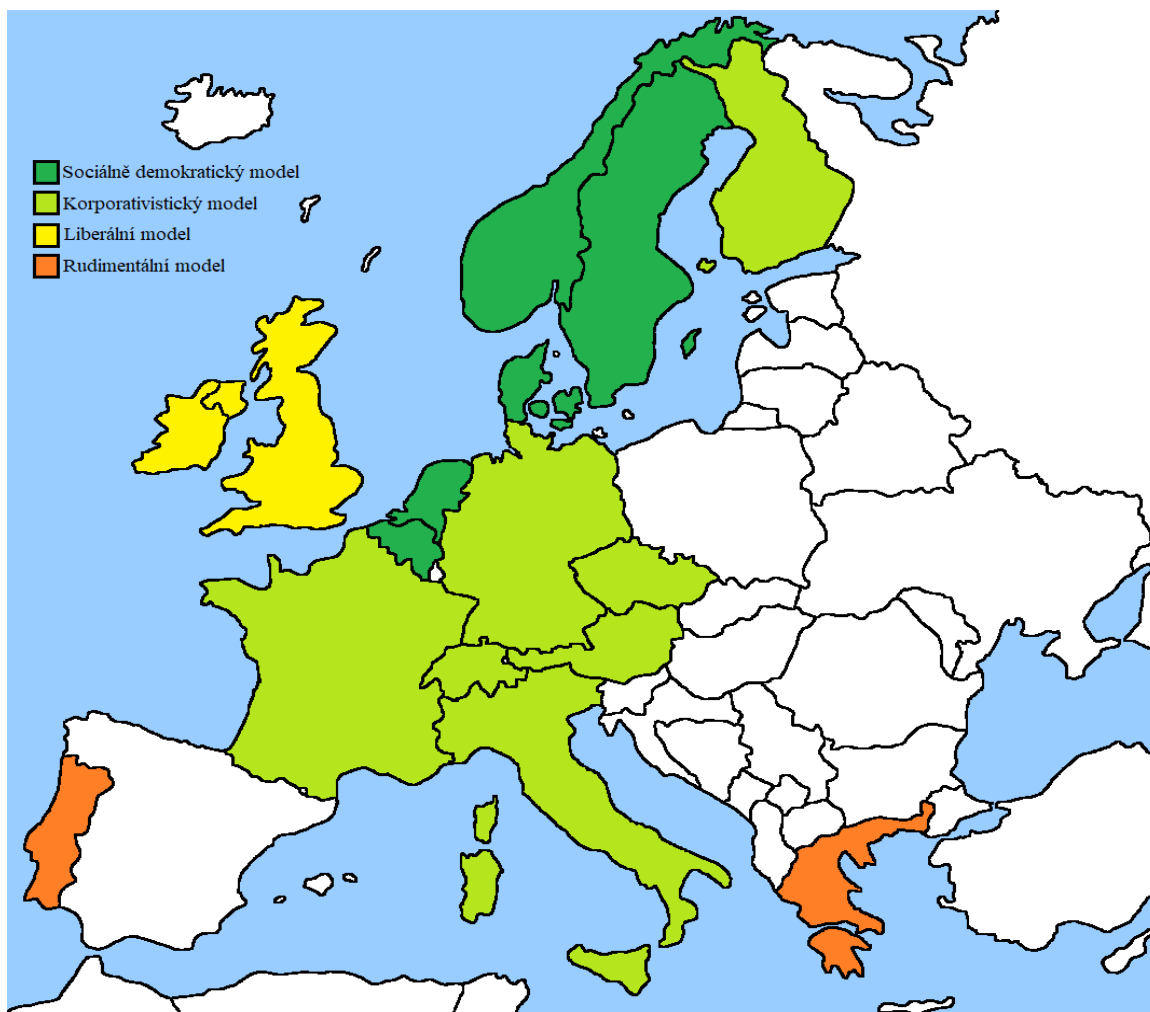
Každý stát si určuje svůj specifický typ bytové politiky. Podle rozsahů intervencí státu na trhu s byty je možné bytovou politiku rozdělit na dva typy (Braga, M., Palvarani P., 2013):

- komplexní bytová politika – Zaměřuje se na politiku jako na celek. Intervence v tomto typu neslouží pouze pro znevýhodněné a nízkopříjmové občany. Zde je zaměřena na pomoc celé společnosti,
- doplňková bytová politika – Tento typ plně spoléhá na existenci tržního mechanismu. Pomoc ze strany státu je mířena úzce a adresně. Zaměřuje se především na ohrožené jedince.

Další dělení spočívá podle sociální politiky (Obr. 1). V evropském prostředí rozlišujeme tyto čtyři druhy bytové politiky (Esping-Andersen, 1990):

- sociálně demokratický model – V současnosti je považován za dosti zastaralý a dlouhodobě neudržitelný model především pro jeho finanční náročnost. Sociální bytová politika je zde většinou financována na základě celospolečenské solidarity veřejnými zdroji. Dochází k podpoře zejména družstevního potažmo nájemního bydlení. Tento model využívají severské státy (Švédsko, Dánsko, Norsko), jeho reprezentanty jsou i Belgie či Nizozemsko,
- korporativistický model (pracovně výkonový) – Z názvu je zřejmé, že se odvíjí od pracovního nasazení jedince v průběhu jeho života na trhu práce. Na rozdíl od sociálně demokratického modelu v tomto modelu je dán předpoklad aktivní participace občanů v oblasti zajištění svého bydlení. Tedy, že pro zajištění bydlení jednotlivci využijí soukromé finanční prostředky. I zde existují státní intervence ale ne v takové míře jako u předešlého modelu. Z hlediska udržitelného rozvoje v dlouhém období je tento model více vyhovující. Dochází zde k důvěře tržního mechanismu. Tento model reprezentuje Česká republika, Francie anebo Finsko,
- liberální model – Zde dochází k aplikaci osobní soběstačnosti a formální svobody každého jedince. Přední roli zde opět hrají tržní mechanismy, které z podstaty věci nejsou schopny v tomto systému uspět. Z hlediska financování jsou předním zdrojem soukromé investice za pomoci státu potřebným osobám. Stát své občany nenechává na pospas a bez pomoci, avšak subvencuje pouze velmi úzkou skupinu obyvatelstva. V tomto modelu je dáována zásada vlastnického bydlení a vysokého důrazu na adresnou pomoc. Státy, které využívají tento model jsou Spojené státy americké, Austrálie a Velká Británie.
- rudimentální model – V tomto případě se stát angažuje velmi málo, tudíž si každý občan zajišťuje své bydlení sám. Lze ho kategorizovat jako extrémní možnost liberálního modelu. Specifická je velmi malá až nulová záchranná sociální síť. Zde dochází k řešení externalit trhu pouze na nestátních neziskových organizacích, rodinných příslušnících anebo společnosti jako takové, které mají zdaleka neposkytují takovou pomoc, kterou by realizoval stát.

Není možno nikterak tyto modely porovnávat či srovnávat. Každý model je do určité části specifický, každý reaguje na určitý problém. Z tohoto důvodu není možné deklarovat, který z modelů občanům přináší více. Nevyšší užitek neznamená, že je dlouhodobě finančně udržitelný.



**Obrázek 1** Mapy typů bytových politik dle Gøsta Esping-Andersena

Zdroj: Upraveno, Tondeleir (2018)

## 2.7. Cíle a nástroje bytové politiky

Stát zpravidla prostřednictvím dokumentu (strategický plán rozvoje obce) určí přesné a konkrétní cíle, které chce v určitém horizontu naplnit, za použití zajištění k tomu potřebných nástrojů. Obecně lze jako cíl kvantifikovat ideální stav v oblasti bytové politiky. Některé oblasti bohužel není možné objektivně hodnotit, tudíž zbývá stanovit cíle v obecné povaze. Jako přední cíl lze charakterizovat situaci, při které dojde k nejspokojivější úrovni bydlení. S tím bezprostředně spojeným dalším cílem je finanční dostupnost bydlení. Avšak existují situace, kdy občané nemají dostatečné příjmy, aby realizovali své bytové potřeby pouze ze soukromých financí. Každá politika a bytovou nevyjímaje by měla být transparentní a její podpora by měla být především cílená na domácnosti, které si z určitých důvodů, bohužel nemohou obstarat vlastní bydlení sami. Včetně těchto cílů jsou stanovovány i cíle vedlejší, případně doplňkové. Ty Poláková rozděluje do těchto kategorií:

- podpora vlastnického bydlení,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora nízkopříjmových a znevýhodněných domácností,
- podpora výstavby sociálního bydlení,
- podpora péče o současný bytový fond a s tím spojené jeho optimální využití,
- Zvýšení objemu bytové výstavby.

Priority politické reprezentace jsou v každém státě odlišné, z toho důvodu si je každý stát určuje jinak. Proto i nástroje směřující k naplňování cílů jsou odlišné. Avšak každá země si volí jako základní prioritu výše zmíněnou, dosažitelně uspokojivou úroveň bydlení jednotlivých občanů země. V případě její realizace by měli být určeny velikosti užitků plynoucích z jednotlivých nástrojů bytové politiky spolu s jejich kritérii účinnosti. Čím kvalitnější a větší množství cílů a pravidel si daný stát určí, tím jednodušší bude poté jejich dosažení na základě implementace. Jako nástroj je možné zařadit makroekonomická opatření, která budou ovlivňovat oblast bydlení v celé ekonomice (úrokové sazby u hypoték, rozpočtové výdaje, cenová regulace).

Dalším významným nástrojem by měla být přímá opatření v podobě subvencí. V tomto případě by nemělo docházet k celoplošným subvencím bydlení, ale měly by mířit na ty nejvíce zasažené obyvatele, kteří si nemohou zaopatřit bydlení sami.

Lze charakterizovat pět skupin nástrojů (Poláková a kol., 2006):

- subvence – pomocí subvencí může stát podporovat jak nabídkovou, tak i poptávkou stranu. Nabídku ovlivňuje za pomoci podpory investorů, kteří se zaměří na výstavbu bytů pro nízko až středně příjmové obyvatelstvo. Stranu poptávky lze podpořit za pomoci subvencí určených přímo domácnostem (příspěvek na bydlení, daňové zvýhodnění). Dále je lze kategorizovat do těchto tří kategorií,
  - všeobecné subvence – tento druh subvence je možné získat za předpokladu, aniž by občan spadal do ohrožené skupiny obyvatelstva. Příkladem jsou subvence na renovaci či modernizaci obydlí případně na samotnou výstavbu,
  - fiskální subvence – dochází k nim prostřednictvím státu, který na základě své bytové politiky poskytne finanční prostředky. Existuje situace, kdy se jedná i o nefiskální subvence, které pocházejí ze strany soukromých (donorů),
  - přímé subvence – přesně a jasně doložitelné plnění za účelem realizace určitého projektu (Oprava dům po babičce – Nová zelená úsporám). Jako nepřímé subvence je možné označit například daňové úlevy,

- regulace – v tomto případě dochází nejčastěji k regulaci výše cen nájemného a s tím spojeného zisku pro pronajímatele. Možností může být zmrazení výše nájemného případně omezení maximálního možného zisku. K těmto opatřením ze strany státu dochází za situace, kdy velká množství obyvatel nejsou krátkodobě schopni vzniklé náklady pokrýt. Jako učebnicový příklad lze zařadit situaci globálních ekonomických krizí,
- legislativní rámec – s předpokladem existence dostatečné a kvalitní nabídky na trhu bydlení je spojen i legislativní rámec. Jejím sledováním by nemělo docházet k větším negativním omezováním, ale k pokrytí veřejných i soukromých aktivit,
- posilování konkurence schopnosti – tento nástroj má za cíl ovlivňování cen na trhu. Obce mohou poskytnout developerovi obecné pozemky za účelem výstavby obecních bytů, případně poskytnout bezúročné půjčky či nevratné dotace. V tomto případě jsou výsledné ceny nájmu nižší oproti tržnímu prostředí,
- podpora výzkumu a poskytování informací – zde může stát shromažďovat data (velikost bytového fondu, ceny bydlení). Tyto informace poté poskytne občanům, čímž dochází k rapidnímu poklesu transakčních nákladů, které mají občané spojené s hledáním dostupného bydlení. Na tomto základě bezpochyby dochází i k rapidní mobilitě obyvatelstva.

## **2.8. Financování bydlení a bytové politiky**

Z hlediska existence bytové politiky je i nutná existence samotných finančních prostředků směřujících k financování bydlení. Finanční zdroje sloužící k realizaci bytových politik lze rozdělit do tří skupin (Poláková a kol., 2006):

- tržní zdroje – tyto zdroje jsou zpravidla poskytovány finančními institucemi (komerční banky, hypoteční banky, stavební spořitelny), jako nejvýznamnější lze pro realizaci vlastnického bydlení předpokládat hypoteční úvěr,
- vlastní zdroje – jedná se o finanční prostředky, které jednotlivec díky své ekonomické aktivitě (dědictví, úspory, pracovní činnost) využívá k realizaci osobního bydlení,
- rozpočtové zdroje – již z názvu je zřejmé, že tyto zdroje pochází ze státního rozpočtu, případně rozpočtů obcí a krajů, také ze státních fondů (dotace, subvence). Zde je možné zařadit i stavební spoření, které má v České republice každoročně vyplácenou státní podporu, jehož velikost se v minulých letech snížila na polovinu.

### 3. Metodika výzkumu

Cílem práce je analyzovat stav bytové politiky v České republice. Student se bude věnovat využívání bytových zdrojů a problematice dostupnosti bydlení pro občany v České republice a následně se zaměří i na příklad vybraného města, kterým budou Svitavy. Součástí práce bude také navržení vlastních doporučení. V návaznosti na teoretickou část práce a na stanovený cíl, byly stanoveny následující výzkumné otázky:

- Jaké jsou současné principy bytové politiky v České republice?
- Jak se promítají principy bytové politiky na místní úroveň v případě města Svitavy?
- Jaké jsou možnosti ve zlepšení managementu bytové politiky v případě města Svitavy?

Pro zodpovězení první výzkumné otázky „Jaké jsou současné principy bytové politiky v České republice?“ bude nejprve provedena historická analýza dat vývoje na našem území z hlediska počtu nově postavených bytů v jednotlivých letech. a sumarizace přístupů vlád v jednotlivých letech. Analyzovaná data budou pocházet z dvacátého století až po současnost. Zkoumáno taktéž bude vytváření podpůrného legislativního rámce, který sehrává zásadní roli v řešení této problematiky. Bude provedena sumarizace počtu vydaných platných územních rozhodnutí nebo stavebních rozhodnutí, které souvisí s plánovanou výstavbou. Vycházeno taktéž bude z rozvojových dokumentů, které vytváří stát či kraje prostřednictvím strategických plánů rozvoje s horizontem pět až deset let. Zdrojem dat, které budou zkoumány bude Český statistický úřad, který sestavuje sčítání lidu, domů a bytů každých deset let. Dále se bude vycházet z metodik Ministerstva pro místní rozvoj, které vytváří taktéž koncepci bytové politiky. Ministerstvo práce a sociálních věcí sociální politika. Doporučení Národní ekonomické rady vlády. Strategický plán rozvoje Pardubického kraje.

K zodpovězení druhé otázky, „Jak se promítají principy bytové politiky na místní úroveň v případě města Svitavy?“ V práci se bude věnovat analýze stavu minulého na daném území. Analyzovány budou zásadní dokumenty, které mají vliv na stav bytové politiky ve městě Svitavy. Zkoumán bude stav tamního bytového fondu v současnosti, bude zjištěno procentuální zastoupení obecního bytového fondu na celém počtu obydlených bytů ve městě. Na tomto základu bude charakterizováno jak klíčovou roli sehrává na tamním trhu s nemovitostmi. Bude vytvořena historie bytové výstavby realizovaná městem Svitavy. Zaznamenán taktéž bude vývoj počtu žádostí o byt a způsob, podle kterého je přidělování bytů řízeno. Spolu s tím dojde ke zmapování developerských projektů, které byly realizovány. Zdrojem dat bude územní plán města Svitavy, dokument zabývající se bytovou politikou každoročně vypracovávaný úředníky města Svitavy a strategický plán města Svitavy 2023-2033.

K zodpovězení třetí otázky, „Jaké jsou možnosti ve zlepšení managementu bytové politiky v případě města Svitavy?“ Bude analyzován soubor současných aktivit, které jsou realizovány v gesci města. Zjištění zda město vytváří bytovou koncepci, která by tuto problematiku komplexně řešila v delším horizontu, nikoliv jednoho roku. Dojde k propojení teoretických konceptů s tím co daní aktéři realizují (MMR). při soupisu závěrečných doporučení městu Svitavy. Metodikou bude syntéza předchozích poznatků a zjištění v rámci teoretické části práce. Další použité materiály Ministerstva pro místní rozvoj, strategický plán rozvoje Pardubického kraje.

## **4. Bytová politika v ČR**

V této kapitole bude pojednáno o historii bydlení na území České republiky od konce 19. století až po současnost. Poté bude definován bytový fond i s jeho částečnou privatizací koncem 20. století. Dále budou charakterizovány tři formy bydlení. Na konci kapitoly dojde k představení Národního plánu obnovy společně s představením jeho hlavních cílů.

### **4.1. Historie bydlení na území České republiky**

#### **4.1.1. Historie bydlení do roku 1918**

V průběhu 19. století došlo k průmyslové revoluci, která mimo jiné způsobila značnou mobilitu obyvatelstva z venkova směrem do měst, ze kterých se postupem času stávali průmyslová centra. Již v této době drobní řemeslníci, nejnižší úředníci či prostí dělníci pocíťují nedostatek bytů, které nebyly dostupné právě pro tuto skupinu nejohroženějších obyvatel. Z tohoto důvodu vzniká „bytový problém“ občas označován za „bytovou otázku“. Logicky se rapidně zvyšuje poptávka po dostupných bytech. Z tohoto důvodu dochází k tomu, že byty kapacitně nevyhovují a ve většině případů jsou přeplněné. Z toho je plynoucí i hygienická nedostupnost, která má za následek šíření nejrůznějších chorob. Lékařské komory, politici či zákonodárci docházejí ke konsensu a začínají chápat úlohu státu i tzv. „bytové péči“ (Poláková a kol., 2006).

Rakousko-Uherská monarchie patřila v případě zájmu o dostupné bydlení pro chudinu jako zaostalá, tuto otázku více méně jinak neřešila. První právní reformu, která se zabývala touto problematikou, lze datovat do roku 1852, kdy byl vydán zákon č. 253/1852 ř. z., dále zákon č. 70/1873 ř. z., který posléze vedl k zakládání svépomocných bytových družstev.

První ucelenou reakci na tuto problematiku lze najít až za doby Otty von Bismarcka díky jehož vlivů došlo v roce 1890 k jednání Mezinárodní konfederace o ochraně práce. (Krebs, 2010). Ta se zabývala otázkou bydlení a životními podmínkami chudých obyvatel. S tím byla spojená i otázka existence zdravotního či důchodového pojištění, směřující k bytové či pracovní problematice. Konference se zúčastnila většina evropských států. Výsledky byly poté zapracovávány do praxe. Jako první reakce v roce 1892 bylo přijetí zákona č. 37/1892 ř. z., který legislativně zakotvil podporu výstavby dělnických bytů. Na tuto skutečnost reagoval v roce 1902 zákon č. 144/1902 ř. z., díky jemuž vznikla existence usměrněného nájemného, které bylo vymezeno z důvodu omezení ročního výnosu z investovaného kapitálu do maximální výše pěti procent.

V roce 1908 byl založen Fond Františka Josefa I., který bytovým družstvům státních zaměstnanců přisuzoval 3% úrok a 0,5 % úmor zápůjčky na stavbu anebo koupi obytných domů (Poláková a kol., 2006).

Státní fond pro péči o malé byty, který vznikl o dva roky později pod záštitou zákona č. 242/1910 ř. z., přejímal záruky za hypoteční úvěry stavebníků a také poskytoval úvěry na stavbu bytových domů, které obsahovaly malé byty. V této době se začaly zapojovat i obce i obecně prospěšná bytová centra na základě bezvýdělečnosti. Avšak podíl obcí na výstavbě byl do jisté míry nulový. V důsledku událostí v Sarajevu roku 1914 a s tím zahájení První světové války docházelo opět k přesídlování obyvatel z periferií spíše do průmyslových center měst. Logicky jich nebyl dostatek, tudíž rapidně rostlo nájemné. Po rozpadu monarchie došlo ke vzniku první republiky a bylo bezprostředně nutné zlepšit úroveň bydlení na jejím území. To mělo za následek zamražení výše nájemného již od roku 1917, tudíž soukromí pronajímatelé nebyli nikterak motivováni k výstavbě či modernizaci bydlení. Vznikala výstavba většinou pouze do soukromých rukou (nájemní bydlení stagnovalo), z důvodu malé ingerence státu do trhu s bydlením. I v tomto období dochází k vytváření Státních fondů, které si kladly za cíl především podporu výstavby nových bytů. Fondy tento cíl naplňovaly většinou za pomoci daňových úlev či úvěrů, které ve své většině směřovaly zpravidla k soukromým investorům.

#### **4.1.2. Historie bydlení v období 1918–1948**

V důsledku válečného konfliktu je ještě období pěti let po jeho ukončení spojeno s hospodářskými výkyvy. K relativní stabilitě dochází až mezi lety 1925 až 1929. V tomto čtyřletém období dochází ke kvantitativnímu snižování nedostatku bytů.

Dne 24. října 1929 došlo ke krachu Newyorské burzy, také známé jako „černý pátek“. To mělo za následek dosud největší celohospodářskou krizi. Zotavování z krize na území České republiky mělo následky ještě osm let po jejím vypuknutí. Po tuto dobu lze zaznamenat pokles bytové výstavby, s tím spojený pokles kvality bydlení, ale také poruchy v samotném bytovém hospodářství. Bytová politika se v tomto období přizpůsobila krátkodobému charakteru ekonomického vývoje, neexistoval žádný dlouhodobě udržitelný program.

Zde můžeme bytové politiky zařadit do tří oblastí pomoci (Poláková a kol., 2006).:

- podpora bytové výstavby – V souvislosti s chátrajícím bytovým fondem a s tím spojeným nedostatkem finančních prostředků na jeho revitalizaci byl v roce 1919 schválen zákon č. 281/1919 Sb. o Stavebním ruchu. Avšak zde zpočátku došlo k nedostatečnému zájmu ze strany věřitelů, kteří byli nedůvěřiví ohledně poskytování

úvěrů. Hlavním důvodem byly neúměrně rostoucí náklady na stavební práce, které stát díky poválečné inflaci logicky mohl pokrýt. V roce 1927 došlo k novelizaci zákona č. 44/1927 Sb. o Stavebním ruchu, který měl za důsledek prudký nárůst stavební výstavby. Stavby, které byly vybudovány v letech 1925-1926, přiznal značné poplatkové či daňové úlevy. Následek byl pokles nedostatku bytů, došlo k částečné eliminaci sklepních či nouzových bytů, které byly již z principu věci nedostatečné a nevyhovující pro své obyvatele,

- regulace trhu s byty – Docházelo ke státním zásahům příkladem lze doznat výše zmíněný zákon o stavebním ruchu. Případná regulace se týkala především ochrany práv nájemníků,
- ochrana nájemníků – Hlavní ochrana spočívala v zamezení bezdůvodných výpovědí z nájemného bydlení či regulací nájemného. Ochrana nájemníků byla zakotvena v zákoně č. 275/1920 sb. Ten určil, že výše nájemného lze zvýšit pouze o hodnotu, která byla spojena s roční údržbou a správou bytového domu. Byty, které byly financovány ze státní podpory ve formě záruky, měly zastropované ceny nájemného. V zákoně také byly stanoveny podmínky, kdy může dojít k výpovědi, avšak to bylo možné pouze se svolením soudu. Ochrana nespádala na obyvatele, kteří přiznali své jmění podle zákona o dávce z majetku ve výši nejméně jednoho milionu korun československých. S růstem bytového fondu bylo spojené postupné snižování ochrany nájemníků.

V roce 1937 došlo opět k mezinárodně-politickou nestabilitu. O rok později v roce 1938 byla v Mnichově podepsána Mnichovská dohoda a Československo přišlo o Sudety, které tvořily bezmála jednu třetinu tehdejšího území republiky. Zde došlo ke značné mobilitě obyvatelstva, více než 320 tisíc osob v důsledku obav před válkou se přesunulo do vnitrozemí. Dne 16. března 1939 došlo k vyhlášení Protektorátu Čechy a Morava, stavební činnost výstavby obytných budov rapidně klesala z důvodu vytváření průmyslových zón a v nich válečných továren s cílem vyzbrojování válečné mašinerie Třetí říše. V roce 1941 došlo k plošnému zákazu staveb (Poláková a kol., 2006).

Díky následkům Druhé světové války byl po roce 1945 žalostný nedostatek bytů, který se částečně zmenšil odsunem německého obyvatelstva, které obývalo obydlí v zabraných Sudetech. V roce 1946 došlo ke sčítání bytového fondu, ke zjištění bytové potřeby tehdejších obyvatel. Na začátku sčítání došlo k manku 29 111 bytů, avšak po započtení bytů, které byly v důsledku vysídlení Němců z pohraničí neobydlené, byla zjištěna skutečnost, že existuje 351 100 bytů více, nežli je domácností.

### 4.1.3. Historie bydlení v období 1948–1970

Po válce stoupali preference komunistické straně i díky podpoře přímo z Moskvy. Osudovým rokem se stal rok 1948, kdy v únoru získala Komunistická strana československá bezmála 40 % všech hlasů. V komunistické terminologii je považován za „Vítězný únor“, či „únorový puč“. V následujících měsících došlo ke znárodnění stavebních firem, což mělo za následek vznik celostátního podniku pod názvem Československé stavební závody. Byly vytvořeny národohospodářské plány. Díky nim docházelo k dalším vyvlastňováním pozemků držených v soukromých rukou, zabírání budov pro veřejné účely či regulaci nájemného (Poláková a kol., 2006).

S ohledem na výše zmíněné mělo bydlení a s tím spojená bytová politika byla brána za vlády komunistů jako velmi důležitá. Při přerozdělování bytů byly preferovány především rodiny s dětmi, existovalo nízké nájemné, které bylo do určité míry dotováno ze státní kasy. Docházelo i k výstavě tzv. podnikových bytů, které sloužily jako ubytování pro pracovníky toho daného podniku. Ze zmíněného lze konstatovat, že tyto vládní kroky byly velmi finančně ztrátové. Následkem vysoké finanční náročnosti byla zavedena spoluúčast obyvatelstva obnovením dříve hojně využívané družstevní bytové výstavby. Ta byla ustanovena zákonem č. 27/1959 Sb. o Družstevní bytové výstavbě. Celorepublikové hospodářství bylo řízeno za pomoci centrálního plánování a samotná bytová výstavba byla součástí centrálního plánu stavebnictví. Centrálním plánováním ale nebylo možné odvodit kolik čeho je potřeba. Tímto docházelo na jedné straně k obrovským nadbytkům a na straně druhé existoval v určitých odvětvích žalostný nedostatek.

Počátkem 50. let docházelo k realizaci bytových domů především za pomoci panelů vytvořených železobetonovou prefabrikací. Výstavba se jako celek zlevnila, ale s klesající cenou materiálů také velmi poklesla kvalita nových bytů. Existuje na to spousta dobových záběrů Československé televize. Většina těchto sídlišť vznikala na zelené louce, tudíž v okolí neexistovala téměř žádná občanská vybavenost v podobě například školek, škol, obchodů či zdravotnických zařízení. Tato výstavba stála podniky a logicky i státní rozpočet nemalou finanční sumu. Také v tomto případě byl provoz bytového hospodářství ztrátový (Poláková a kol., 2006).

V roce 1964 došlo ve všech domech, kromě družstevních, ke sjednocení nájemného. Z důvodu neexistence jakékoliv kontroly příjmů tyto byty obývaly i lidé, kteří si s ohledem na své příjmy mohli dovolit i jinou formu bydlení. V této době také většinou docházelo k realizaci pouze dvoupokojových bytů.

#### 4.1.4. Historie bydlení v období 1970–1989

Přelomová v rámci bytové politiky byla především sedmdesátá léta dvacátého století. V tomto období značně narůstala pro populační státní politika. Existovala i zvýhodnění pro novomanžele v podobě levných půjček či větší preference při rozdělování státních bytů. Ta měla za následek v době jejího vrcholu až 200 000 novorozenců ročně. Počátek lze datovat již do roku 1969, kdy rapidně vzrostly přídavky na děti. Tyto děti bývají v literatuře taktéž označovány za „Husákovy děti“ pojmenované po tehdejší prezidentu republiky Gustávu Husákovi. Díky takto značnému nárůstu porodnosti se do popředí v podobě priorit hospodářských plánů dostalo akutní řešení bytového problému. Nejvyšší počet nově postavených bytů až do počtu 614 tisíc je možno datovat do období 1971-1974. Tento rapidní nárůst měl opět za následek neexistující občanskou vybavenost v okolí budovaných sídlišť, která se musela v průběhu dalších let postavit. Praha taktéž doznala značného rozvoje v tomto období, avšak tato problematika byla charakterizována v roce 1964 kdy se došlo k závěru, že další zalidňování Prahy je nežádoucí. Především díky nedostatečným možnostem ubytování, rekreace a dopravy (Hrůza, 1965).

Obyvatelé státních bytů dostávali větší veřejnou podporu nežli vlastníci bytů družstevních či soukromých. Zlomový v tomto ohledu byl rok 1978, ve kterém došlo k prosazení zákona č. 30/1979 Sb. o Osobním vlastnictví bytů. Tento zákon povoloval získání státních bytů ve vlastnictví obcí do soukromých rukou. Tuto možnost měla bohužel velmi úzce zvolená sorta obyvatelstva. V těchto letech docházelo k sestavování pořadníků národními výbory na přidělování bytů. Byty bylo možno přidělit i mimo pořadí, ve většině případů z politických důvodů (Poláková a kol., 2006).

U družstevních bytů docházelo k přidělování bytů za pomoci stanov, které jako vzor vytvořil Svaz bytových družstev. Pořadník na byty byl využíván i k přidělování podnikových bytů, bytů ve vlastnictví ministerstev obrany či vnitra. Systém financování bydlení byl v rámci plánované hospodářské politiky členěn na dvě hlavní oblasti: financování výstavby bytového fondu a s ním související základní technické a občanské infrastruktury, včetně přípravy stavebních pozemků, a financování bytového hospodářství, zahrnující provozní, správní a údržbové činnosti spojené s existujícím bytovým fondem. Uvedené aktivity byly integrální součástí rozvojových plánů, které byly zakotveny v rámci pětiletých plánů národohospodářského rozvoje Československé socialistické republiky i jejích národních celků. Sjednání nájemného zavedené v roce 1964 setrvalo na stejné výši až do pádu komunistického režimu v roce 1989. Z důvodu nízkého nájemného docházelo k velmi malé realizaci oprav či údržby bytového

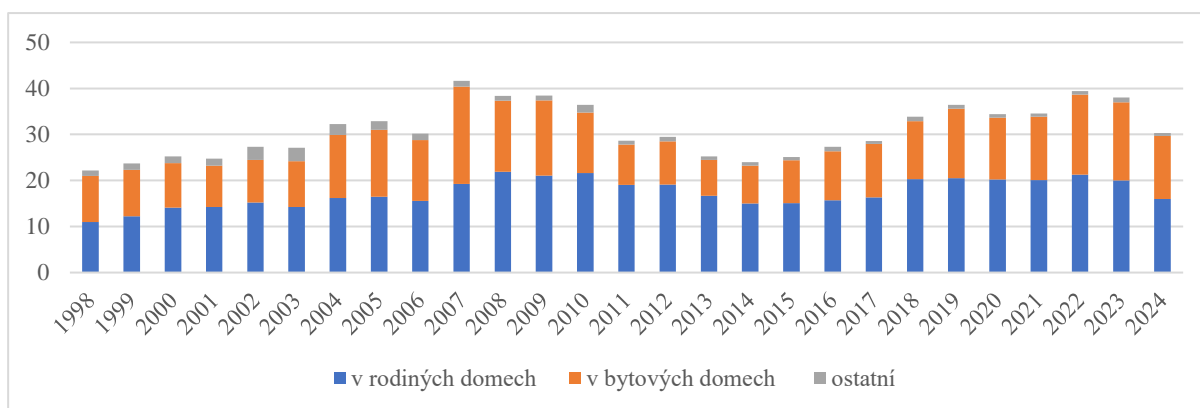
fondu. Na rozdíl družstevní výstavba byla ve značně lepším stavu, a to z důvodu především realizaci oprav za soukromé finanční prostředky družstevníků. K většině těchto oprav docházelo právě svépomocí členů daného družstva. Již od roku 1960 docházelo k značnému zvýšení bytové výstavby a časem i ke zkvalitňování bytů v podobě jejich samotné vybavenosti. V porovnání se zeměmi mimo komunistický blok byl ale stav do jisté míry žalostný (Poláková a kol., 2006).

#### 4.1.5. Historie bydlení po roce 1989

Okolnosti konce roku 1989 zapříčinily přechod od centrálně plánovaného hospodářství k hospodářství tržnímu. Značně podpořily vznik nových změn oblastech politických, ekonomických i sociálních. Trend, který díky tomuto nastoupil, bylo již možné dlouhodobě pozorovat v západních zemích.

V aktualizované verzi Koncepti bytové politiky z roku 1999, lze spatřovat nutnost rozšíření priorit bytové politiky. Původní verze byla především orientována na podporu nové bytové výstavby a s tím spojeného zvyšování objemu nově stavěných bytů. Jako nové priority lze označit (MMR, 2001):

- podporu nových staveb a staršího bydlení – Základním předpokladem bylo, že obnova staršího bydlení vyjde levněji nežli výstavba zbrusu nového bydlení,
- výraznější podpora vybraných skupin obyvatelstva – Cílem této priority bylo dosáhnout lepší přístupnosti znevýhodněných obyvatel k rozumnému bydlení. Nezaměřovala se pouze na nízkopříjmové domácnosti, ale i na domácnosti trpící složitým zdravotním stavem či vysokým věkem. Podpora zde měla podobu zvýhodněných úvěrů pro mladé domácnosti, lidi v bytové tísní či osoby se zdravotním postižením.



**Graf 4** Počet dokončených bytů mezi lety 1998-2024 (v tis.)

Zdroj: Upraveno, MMR (2023)

V bytové koncepci z roku 2005 došlo ke značnému omezení prvků administrativně přidělovaného systému a došlo k vytvoření nástrojů zaměřených na podporu nové výstavby, oprav bytové fondu či zvýšení dostupnosti bydlení. V průběhu 90. let až do roku 2007 lze sledovat rostoucí počet dokončených bytů (Graf 3). Obdobné nástroje byly využívány ve státech západní Evropy. Díky pokračující privatizaci stoupal podíl vlastnického a družstevního sektoru bydlení. Tím došlo i k podpoře financování bydlení hypotečními úvěry či za pomoci stavebního spoření. Každoročně docházelo k zahájení výstavby bezmála 35 tisíc bytů a dokončováno jich bylo okolo 25 tisíc (MMR, 2005) Koncepce předpokládala zdárné transformace zahájené v 90. letech 20. století typické pro západní Evropu. Bytová politika si jako hlavní úkol kladla monitoring nastalé situace. Průběžné analýzy měly za výsledek nutnost úprav jak v ekonomickém, tak právním rámci, díky čemuž by měla být zajištěna co nejpestřejší dostupnost kvalitního bydlení pro občany.

Zde lze charakterizovat tyto cíle a priority (MMR, 2005):

- zajištění dostatečné nabídky finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy,
- důraz na využití existujícího bytového fondu, záchovná péče, rekonstrukce a renovace s důrazem na zlepšení kvality bytů včetně jejich energetické náročnosti a životního prostředí,
- dotvoření právního rámce bydlení, zejména prostřednictvím nové kodifikace soukromého práva, tj. občanského a obchodního zákoníku, která významně zasáhne do mnohých oblastí, které jsou dnes upraveny speciálními zákony a které bude třeba následně upravit.

Koncepce z roku 2011 v první polovině analyzuje uplynulé období. Výstavba nových nájemních bytů doznala značného útlumu, avšak sociální podpora zaznamenala částečný růst. Díky výnosům z emisních povolenek docházelo ke snižování energetické náročnosti budov například výměnou oken či zateplením celé budovy. Došlo k odstraňování regulovaného nájemného, které pokřivovalo existenci svobodného trhu. Ke zvýšení flexibility trhu docházelo i díky dosažení hodnoty nájemného na výši, která odpovídala propozicím bydlení (MMR, 2011).

Tato koncepce si kladla za cíle dostupnost a vytváření stabilního bydlení. Klíčové faktory pro to byly (MMR, 2011):

- stabilita – jako nejdůležitější je podmínka předvídatelného prostředí v bydlení a s tím spojená provázanost s legislativním rámcem či systémem financování bydlení, který předpokládá větší zapojení soukromých zdrojů či využití evropských fondů. Legislativa doznává stabilní právní úpravy jak ve veřejné, tak soukromoprávní oblasti. Dále respektování udržitelného rozpočtování při aplikaci práva Evropské unie. Zásadním je taktéž zvyšování transparentnosti trhu s bydlením. Stabilita institucí má jako priority vymezení odpovědnosti a koordinovat samotnou aktivitu státu v oblasti bydlení, za druhé posílení role obcí v této problematice,
- dostupnost – Zde je zásadní, aby se občané snažili svépomocí dosáhnout vlastního bydlení bez přičinění státu. Předpoklad k naplnění dostupnosti je především docílen za realizace výše zmíněného cíle stability. První priorita spočívá ve vyváženosti jednotlivých podpor, podpora státu je zatím více vychýlena směrem k vlastnickému bydlení. Další prioritu je podpora vyloučeného obyvatelstva za pomoci stimulace poptávky a nabídky. S tím je také spojeno snaha o snižování nákladů na bydlení, a to za pomoci snížení energeticky náročného bytového fondu, který má za následek vysoké výdaje na energie, které platí zainteresované domácnosti. Poslední priorita spočívá v pomoci při živelních katastrofách a samotnému předcházení co možná nejmenšího rozsahu způsobených škod,
- kvalita – ta je spojena především s kvalitou vnějšího prostředí. Ve většině případů dochází ke vzájemné podmíněnosti či vzájemnému doplňování. Hlavní prioritou je zde revitalizace bytového fondu vybudovaného před rokem 1989 a jeho snížení energetické náročnosti. Druhá priorita spočívá ve zvyšování samotné kvality vystavěného prostředí. Poslední bod se věnuje vnějšímu prostředí rezidenčních oblastí a s tím spojeným způsobem života, kterému se společnost musí přizpůsobovat.

Koncepce vytvořená v roce 2015, která se opět zaměřuje na následujících deset let, mapuje naplňování stanovených cílů. Přelomová část této koncepce spočívá v případě **zákona o sociálním bydlení**. Měl být dokončen v létě 2016 a platný počátkem roku 2017. Tento zákon dělil bydlení do třech kategorií – bydlení v krizi/azylové bydlení, cenově dostupný byt a sociální byt (Housing Europe, 2015). Avšak díky nelibosti politické reprezentace návrh zákona se ani na potřeby nedostal do prvního čtení a tehdejší opozice zablokovala i samotné projednání. V srpnu roku 2018 byl vytvořen aktualizovaný zákon s věcným záměrem, ale i tento zákon čekal stejný osud. Na této koncepci se mimo MMR podílelo i MPSV s úřadem vlády či externími odborníky na problematiku sociálního bydlení.

Klíčový problém byl shledán v energeticky náročných provozech bytových fondů, který se promítal do výdajů na bydlení samotných domácností. Do skupiny nejvíce ohrožených sociálním vyloučením v oblasti bydlení spadali především mladí lidé, samoživitelé, senioři případně lidé se zdravotním handicapem (MPSV, 2015). Víze sociálního bydlení spočívala v navazování dosavadních intervencí státu, krajů či obcí v oblasti sociálních služeb a bydlení. Pokud byly splněny zákonem dané podmínky, bylo zajištění důstojných podmínek pro život a eliminaci možnosti pádu do chudoby (MPSV, 2015).

Koncepce stanovuje těchto sedm základních cílů (MPSV a MMR, 2015):

- příprava legislativy pro zajištění práva na sociální bydlení,
- podpora sociální práce v obcích souvisejících se systémem sociálního bydlení,
- provázanost sociální práce s dalšími nástroji sociální a bytové politiky, které zajistí efektivní pomoc cílové skupině,
- úprava podpory dávek zaměřených na bydlení v souladu se zákonem o sociálním bydlení,
- úprava standardů pro oblast sociálního bydlení,
- zvýšení a rozšíření účinnosti investiční a neinvestiční podpory pro sociální bydlení,
- evaluace a aktualizace koncepce sociálního bydlení.

Nejnovější koncepce nese název Koncepce bydlení ČR 2021+ a byla vytvořena v roce 2021. Jako všechny předchozí i tato analyzuje současný stav bytové politiky na území ČR a naplňování bytové politiky do roku 2020. Součástí koncepce je také charakterizování hlavních faktorů, které ovlivňují ceny nemovitostí (Tabulka 1). Objem bytové výstavby závisí na ekonomickém cyklu, na atraktivnosti území a dalších faktorech. Bytovou výstavbu je třeba v České republice značně diferenciovat na základě regionálních disparit. Současná bytová výstavba je nakloněna především k výstavbě bytů určených pro soukromé vlastnictví. Tímto dochází k oslabování nájemního sektoru. Samotnou dostupnost je možno charakterizovat stejně jako bytovou výstavbu, také je značně ovlivněna geografickým měřítkem. V kvalitě bytového fondu spočívá zásadní problém spíše ve velikostech bytů než jejich stav anebo nevyhovující vybavení. Díky změně struktury domácností, taktéž dochází k situacím, kdy byt obývají pouze jednotlivci. Tato koncepce nemá jinak vytyčené období a úkoly jsou koncipovány na pět let. (MMR, 2021).

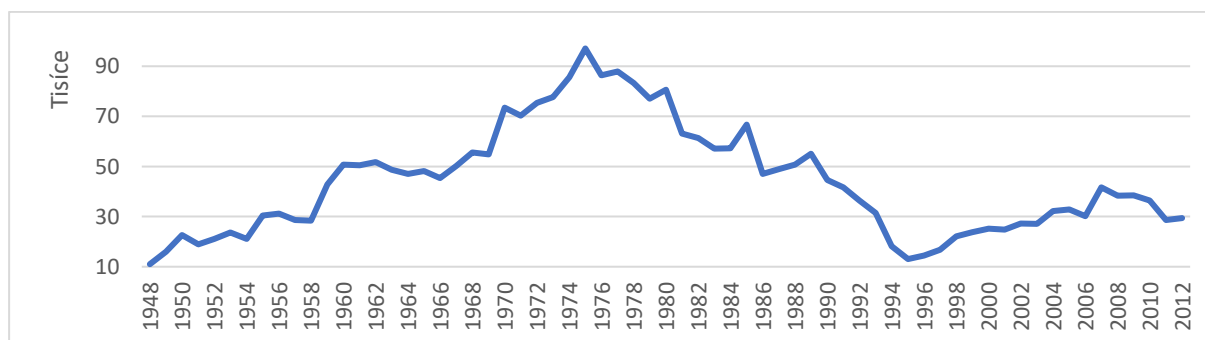
**Tabulka 1** Hlavní faktory ovlivňující ceny nemovitostí

Hlavní faktory ovlivňující ceny nemovitostí		
Nabídkové faktory	Poptávkové faktory	Ostatní vlivy
Schvalovací procesy	Výkonnost ekonomiky	Vliv médií
Technické předpisy při výstavbě nových bytů	Atraktivita regionů a pracovní příležitosti	Psychologie lidí
Územní plánování	Kupní síla obyvatelstva	Očekávání a nálada na trhu
Daňová politika	Demografické faktory	Zahraniční ekonomický vývoj
Ceny a dostupnost stavebních pozemků	Úrokové sazby a regulace centrální banky	Politický vývoj
Investiční náklady na výstavbu	Migrační toky	Válečné konflikty
Veřejná infrastruktura	Sdílená ekonomika	Přírodní vlivy
Bytová výstavba	Populační vývoj	Pandemie

Zdroj: MMR, (2021)

## 4.2. Bytový fond ČR

Jako bytový fond je možno určit součet celkového počtu všech bytů v domech, bytových domech, byty využívané pro jiné účely než je bydlení anebo byty neobydlené. V 90. letech docházelo ke značným změnám v bytovém fondu. Bytový fond byl především tvořen bezmála 40 % státními podnikovými byty, dalších 20 % spadalo pod družstevní bydlení a zbylých 40 % patřilo do soukromých rukou (MMR, 2001). V Grafu lze sledovat vrchol bytové výstavby v roce 1975 kdy roční počet dokončených bytů byl 97 104. Od tohoto roku lze sledovat rapidní útlum, opačný trend začal až v roce 1996. V předchozím roce došlo k nejnižší výstavbě v novodobé historii republiky a to počet 12 998 dokončených bytů. V současné době se vývoj dokončených bytů pohybuje okolo hodnoty 30 000 (ČSU, 2013).

**Graf 5** Počet dokončených bytů v jednotlivých letech

Zdroj: ČSU (2013)

Od roku 1999 lze z hlediska jednotlivých forem bydlení rozdělit bytový fond v České republice do čtyř sektorů – vlastnický sektor, družstevní sektor, soukromý nájemní a obecní nájemní sektor. O stavu bytového fondu v ČR hovoří ve své publikaci Šilhánková a kol. (2006), která vyzdvihuje především zanedbanou údržbu jednotlivých obydlí a s tím spojenou existenci závažných závad v důsledku dlouhodobé nezainteresovanosti osob, jež byty obývají. Jako problém lze spatřovat i nešťastný způsob privatizace bytového fondu, alespoň v jejímž počátku. V ČR docházelo v polovině 90. let 20. století k postupnému útlumu bytové výstavby, až s počátkem nového tisíciletí dochází k postupné obnově výstavby. Historicky nejvíce bytů bylo postaveno v roce 2007 (41 650 bytů), díky celosvětové krizi v roce 2008 ovšem opět začalo docházet k úpadku výstavby. Ekonomika se ocitla v recesi. V posledních letech lze ovšem opět spatřovat, že bytová výstavba atakuje do jisté míry magickou hodnotu 40 000 vystavěných bytů ročně. V roce 2023 došlo na území České republiky k šetření s výsledkem zjistit stav obecního bydlení, ten také představil počet plánované výstavby (Tabulka 2). Zásadním zjištěním bylo, že 70 % obcí považuje svůj bytový fond jako nedostatečný a jeví zájem o další bytovou výstavbu. Naprostá většina obecních bytů se však vyskytuje zpravidla ve větší obcích (nad 10 000 obyvatel).

**Tabulka 2** Plánovaná výstavba u projektů s platným územním rozhodnutím nebo stavebním povolením podle velikostní kategorie

Počet plánované výstavby			
Počet obyvatel v obci	Počet projektů	Počet bytových jednotek	Odhadovaná investice v mil. Kč
do 3000 obyvatel	7	119	2056
3001–10000	14	260	948
10001–50000	13	501	375
Nad 50000 obyvatel	4	255	1000
<b>Celkem</b>	<b>38</b>	<b>1135</b>	<b>4379</b>

Zdroj: MMR (2023)

Určitou formu poradenství v oblasti bydlení poskytuje svým obyvatelům 81 % obcí. Nejvíce tomu je u obcí s rozšířenou působností až 86 %, u obcí s pověřeným obecním úřadem tomu je v 75 % případů. Okolo 10 % obcí to realizuje pomocí specializované poradenství na bydlení. Zbýlých 70 % tuto formu nabízí v rámci jiné sociální práce. Zájem o zřízení kontaktních míst pro bydlení jeví nadpoloviční většina dotázaných obcí, která poskytují základní a specializované poradenství v bytové oblasti, vyhodnocovat bytové nouze a vyhodnocovat a koordinovat podpůrná opatření (MMR, 2023).

### **4.3. Přístup státu k bytové politice v jednotlivých obdobích**

Do roku 1918 kdy se území České republiky nacházelo pod správou Rakouska-Uherska nelze hovořit o jakékoliv centralizované podpoře státu směřem k zabezpečování bytové politiky na našem území. Se vznikem první republiky, lze charakterizovat počátky ochránářské politiky státu směřem k bydlení. Zejména se jednalo o zavedení regulovaného nájemného přímo státem, které směřovalo především k ochraně nájemníků. V této době hlavní roli sehrály bytová družstva, díky jejichž pomoci došlo k realizaci dostupných nájemných domů. byla vytvořena první moderní bytová legislativa.

V období druhé světové války došlo k výraznému pozastavení stávající podpory. Především v důsledku potřeb válečné situace, jakož byl celkový nedostatek stavebních surovin či pracovních sil. V tomto období došlo ke značnému prohlubování bytové krize na našem území. Protektorátní správa tak přistoupila k regulacím, především se jednalo o to, že byty byly přidělovány bez existence trhu.

S nástupem socialismu byla spojena konfiskace velkého množství nájemných bytů do rukou státu. Od 60. let došlo k realizaci velkokapacitních panelových sídlišť, která do částečně vyřešila dosavadní bytovou krizi. Stále bylo zavedené regulované nájemné, které bylo podnákladové, tudíž nebylo mnohdy schopno zabezpečit fungování správy domu. Také docházelo k realizaci bytových domů pomocí státních podniků. Tyto byty poté byly přidělovány pracovníkům jednotlivých podniků. I v této době docházelo k výstavbě za pomoci bytových družstev. Ty mohla čerpat podporu od státu za pomoci výhodných úvěrů.

S 90. lety je spojen konec socialismu a s tím spojená transformace bytového fondu. Došlo k opuštění centrálně plánované bytové politiky. Byl zahájen proces restitucí nájemných bytů původním majitelům a privatizace původních státních bytů do soukromých rukou. Byla zavedena první tržní podpora bydlení (stavební spoření, podpora hypoték). Zásadní také byla samotná změna pojetí bytové politiky, z původního přímého poskytování bydlení ke stimulaci trhu a bytové výstavby.

### **4.4. Situace na trhu s nemovitostmi**

Firma Deloitte každoročně vytváří Deloitte Prosperity index, který mapuje situaci na nemovitostním trhu v evropských zemích. V intenzitě bytové výstavby si Česká republika stojí uprostřed tabulky s hodnotou 3,52 dokončených bytů na tisíc obyvatel. Přední příčku obsadilo Irsko s hodnotou 6,19. Ohledně cenové dostupnosti za m<sup>2</sup> ČR skončila s hodnotou 4112 EUR/m<sup>2</sup>. Nejdostupnější bydlení se nacházelo v Bosně a Hercegovině s hodnotou 1315

EUR/m<sup>2</sup>. V půlce roku 2023 došlo k oživení trhu s nemovitostmi po předchozí pandemické krizi. Počátkem roku 2024 trh zpomalil a ceny přestali rapidně růst, v okrajových částech země ceny začaly i klesat. Ceny nájemného v Praze již přesáhli předpandemické úrovně, a to především z důvodu vysoké poptávky. Další větší města jako Brno či Ostrava zaznamenala opačný trend a došlo i k jejich poklesu (Deloitte, 2024). Vzorec pro výpočet dokončených bytů pro rok 2024, který je použit v tabulce 3:  $B = \frac{\text{počet dokončených bytů}}{\text{počet obyvatel v Praze}} = \frac{6489}{1397,88} = 4,64$

**Tabulka 3** Počet dokončených bytů v jednotlivých letech

Počet dokončených bytů v jednotlivých letech v přepočtu na tisíc obyvatel						
	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Hlavní město Praha	4,53	4,08	4,1	4,84	4,63	4,64
Středočeský kraj	5,08	4,89	4,6	5,48	4,56	3,38
Jihomoravský kraj	3,96	3,72	4,04	3,84	4,32	2,72
Moravskoslezský kraj	2,03	2,28	2,28	2,32	2,26	1,67
Ústecký kraj	1,6	1,4	1,61	1,65	1,57	1,23
Jihočeský kraj	3,46	2,59	2,71	3,08	3,61	2,4
Olomoucký kraj	3,14	3,51	3,08	4,02	3,19	3,02
Plzeňský kraj	4,56	4,24	4,17	4,16	3,99	3
Zlínský kraj	2,68	2,55	2,57	2,83	2,9	2,23
Královéhradecký kraj	3,09	2,7	3,18	3,27	2,98	2,39
Pardubický kraj	3,3	3	3,15	3,49	3,66	3
Kraj Vysočina	2,91	3,06	3,71	3,52	3,27	2,77
Liberecký kraj	1,89	1,78	1,97	2,33	2,63	2,14
Karlovarský kraj	2,32	1,87	2,14	3,14	2,61	1,96

Zdroj: Upraveno, ČSU (2025)

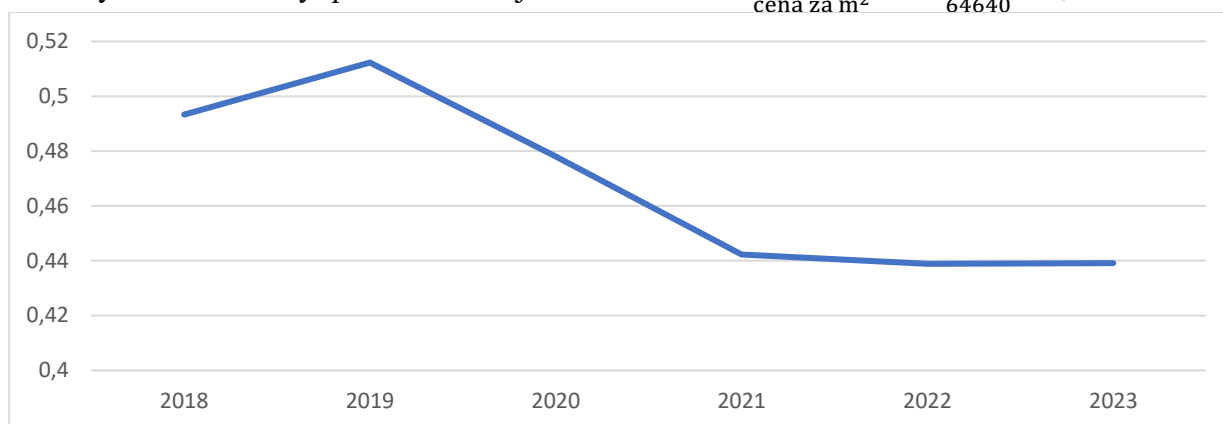
Tabulka 4 je zaměřena na sumarizaci vývoje dostupnosti  $m^2$  za jednu průměrnou mzdu v daném kraji s historickým vývojem. Vzorec díky jemuž došlo k vyčíslení tabulky je následující:  $P = \frac{\text{průměrná mzda}}{\text{cena za } m^2}$  tedy v roce 2025 pro Hlavní město Prahu vypadal výpočet takto:  $P = \frac{62200}{150000} \cong 0,42$ . Z tabulky je možné konstatovat, že historicky nejdražší dostupnost  $m^2$  je v Praze. Naopak nejdostupnější  $m^2$  se nachází ve strukturálně postižených krajích, těmi jsou především kraje Ústecký, Karlovarský a Moravskoslezský. Zajímavý vývoj dostupnosti  $m^2$  lze sledovat právě v Ústeckém kraji v roce 2015, kdy došlo k situaci, že si občan za jednu průměrnou mzdu mohl koupit přes 3  $m^2$ . V porovnání s ostatními kraji, kde nedošlo k situaci, že by si občan mohl zakoupit více jak 1,87  $m^2$ .

**Tabulka 4** Dostupnost  $m^2$  za jednu průměrnou mzdu

Dostupnost $m^2$ za jednu průměrnou mzdu			
	2005	2015	2025
Hlavní město Praha	0,8	0,71	0,42
Středočeský kraj	0,88	1,23	0,53
Jihomoravský kraj	0,76	0,95	0,51
Moravskoslezský kraj	1,8	1,8	0,84
Ústecký kraj	1,58	3,34	1,2
Jihočeský kraj	0,74	1,48	0,61
Olomoucký kraj	0,95	1,41	0,61
Plzeňský kraj	0,96	1,34	0,56
Zlínský kraj	1,08	1,35	0,6
Královehradecký kraj	0,81	1,16	0,67
Pardubický kraj	0,95	1,13	0,6
Kraj Vysočina	1,08	1,46	0,6
Liberecký kraj	1,27	1,71	0,66
Karlovarský kraj	1,07	1,87	0,96

Zdroj: Upraveno, ČSU (2025)

Z Prosperity indexu, lze taktéž sledovat meziroční zdražení dostupnosti bydlení. Pro výpočet hodnoty z roku 2018 byl použit následující vzorec  $P = \frac{\text{průměrná mzda}}{\text{cena za m}^2} = \frac{31885}{64640} = 0,48$ .



**Graf 6** Vývoj ceny m<sup>2</sup> v poměru s průměrnou mzdou

Zdroj: Upraveno, (Deloitte, 2018), (Deloitte, 2019), (Deloitte 2020), (Deloitte, 2021), (Deloitte, 2022), (Deloitte 2023), (ČSU, 2025), (ČNB 2025)

#### 4.5. Rozvojové dokumenty

Ministerstvo pro místní rozvoj určilo jako svou prioritu investice do nájemního bydlení. Předním cílem je narovnat pozici nájemního bydlení, které je alternativou k bydlení vlastnickému, jehož dostupnost je možné v současné době charakterizovat jako značně se zhoršující. Další finanční prostředky směřují k podpoře výhodných úvěrů, garancí nájemného. Zde mezi hlavní benefit patří postupný návrat prostředků zpět do státního rozpočtu a může docházet k opětovnému využití se stejným účelem (MMR, br).

Pardubický kraj ve své strategii rozvoje pro roky 2021–2027 dává alokaci na bydlení ve výši 192 mil. Kč. Cílem je zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatele Pardubického kraje včetně zkvalitnění stavu veřejných ploch v sídlech.

S tím jsou spojené způsoby realizace (Pardubický kraj, 2021):

- podpora výstavby, modernizací a oprav obecních bytů / bytů v soukromém vlastnictví,
- příprava ploch pro bytovou výstavbu,
- modernizace panelových domů,
- revitalizace veřejných prostranství v sídlech,
- výstavby bytů zvláštního určení a sociálních bytů, komunitního bydlení.

**Tabulka 5** Aktéři v rámci rozvoje

Aktér	Role v bytové politice	Nástroje	Alokace prostředků (v Kč)	Formy podpory
<b>Stát</b>	Příprava strategií, tvorba legislativního rámce, financování nástrojů	Zákony, Dotační programy	4,2 mld.; 800 mil. ; 1,97 mld.	DP Dostupné nájemní bydlení; DP Nájemní bydlení; DP Sociální bydlení
<b>Kraj</b>	Analytická a koordinační	Datové analýzy, koordinace, IROP	224 mil.; 1,38 mld.; 192 mil.	Komunitní bydlení; Podpora sociálních služeb; Strategický plán Pk
<b>Obec</b>	Přímý poskytovatel podpory, správce bytového fondu	Územní plánování, obecní rozpočet, místní vyhlášky	-	-

Zdroj: Upraveno, (MMR,2021 ) (Pardubický kraj, 2021)

#### 4.6.Současný stav v bytové politice

V říjnu roku 2024 došlo ke spuštění vládního programu s názvem Dostupné nájemní bydlení. Celkově v tomto programu došlo k vyčlenění 7 miliard, z čehož 4,5 miliard bude směřovat na zvýhodněné úvěry a zbylé 2,5 miliardy mohou čerpat žadatelé ve formě dotací. Již v únoru roku 2025 dorazilo 92 žádostí na podporu výstavby či rekonstrukce o celkové akumulaci 5,1 miliard korun. To představuje vznik téměř 1500 bytů. Jednu čtvrtinu všech žadatelů tvoří právě obce, městské části či další samosprávné celky. Avšak v celorepublikovém měřítku se jedná pouze o hodnotu 3,5 % z celkového počtu obcí. Přípravovaný dotační program Národní Rozvojové Banky bude nabízet zvýhodněné dlouhodobé úvěry, právě určené k financování těchto výstaveb. Fixní úroková sazba by se měla pohybovat ve výši 1–2 % p. a. po celou dobu splatnosti. Úvěr bude moci financovat až 80 % z celkové částky projektu. Zamýšlená alokace je prozatím plánována do výše 2,5 miliardy. Cílem má být především zvýšení nabídky nájemních bytů, které budou ve výhradním vlastnictví obcí či soukromých subjektů. Cílem je, že do poloviny roku 2026 by mělo být prostřednictvím toho dotačního programu zasmluvněno přes 2000 nových bytů, které budou sloužit k podpoře dostupného nájemního (MF, 2025).

Nájemní byty můžou využívat následující (MF,2025):

- mladí lidé do 35 let,
- střední třída (domácnosti, které nespádají mezi 20 % s nejvyššími příjmy),
- veřejně prospěšné profese (vojáci, učitelé, zdravotníci či policisté).

NERV (Národní ekonomická rada vlády) taktéž ve své publikaci upozorňuje na možné negativní dopady, které nedostupnost bydlení může představovat.

Charakterizuje tyto negativní dopady (NERV, br):

- mobilitu a flexibilitu pracovního trhu, která je v České republice jedna z nejnižší v Evropě,
- zbylé disponibilní příjmy obyvatel,
- nestabilitu chudých rodin, která zapříčiňuje horší přístup ke vzdělávání,
- zátěž na infrastrukturu regionů, které sousedí s bohatými metropolemi,
- snížená míra plodnosti a porodnosti z důvodu odkládání zakládání rodin.

V tomto dokumentu definuje právě dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice. Tato opatření vznikla především jako reakce na nezlepšující se situaci v bydlení v průběhu let. Tuzemsko se řadí mezi země s nejnižší možností dostupností jak vlastnického, tak i nájemního bydlení (především ve velkých městech). To způsobuje každodenní mobilitu občanů právě za prací. Jako zásadní pokládá předpoklad reformy financování obcí pomocí rozpočtového určení daní, aby existovala pozitivní motivace povolovat stavbu nových bytů. V současné době obcím příchod nových občanů na jejich území přináší právě malý benefit, ale velkou finanční zátěž s nutností budování nové občanské infrastruktury. S tím je také spojena reforma územního plánování, které díky své specifčnosti a rigiditě mnohdy může právě bytové výstavbě bránit. Zde se klade za cíl, aby nabídka bydlení byla právě veřejným zájmem. Další opatření přichází k většímu využití nástrojů (investičních, legislativních či poradenských), které by snížily energetickou náročnost bytových domů. Z výčtu lze zmínit závěrem ještě podporu dlouhodobých pronájmů (legislativně i daňově). V současné době je právě dlouhodobý pronájem značně znevýhodněn vůči komerčním řešením v podobě těch krátkodobých (Airbnb, Booking).

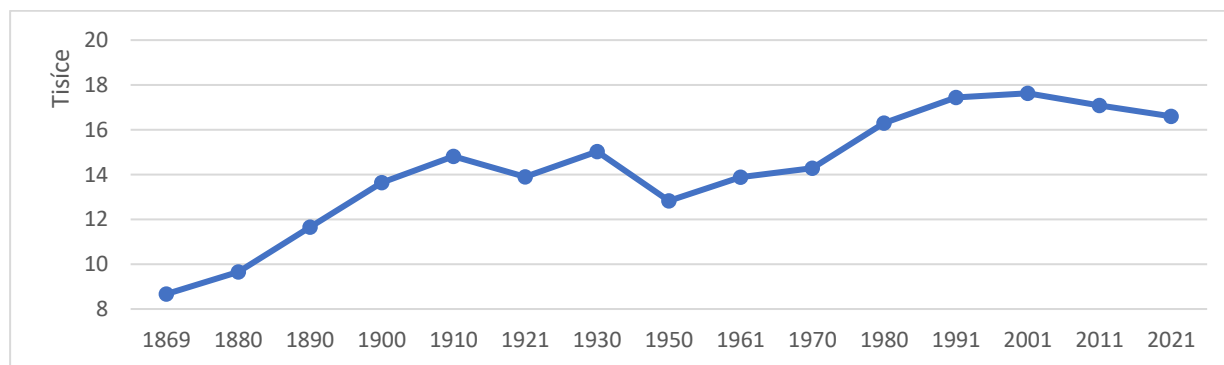
## 5. Analýza bytové politiky města Svitavy

V této kapitole je představena historie města Svitavy. Následuje formulace cíle bytové politiky toho města společně s analýzou bytového fondu. Dále je představena historie bytové výstavby až po současnost s představením budoucích realizací. Závěr kapitoly je věnován správě domů a bytů, které se nachází ve vlastnictví města.

### 5.1. Město Svitavy

Město Svitavy se nachází na pomezí Čech a Moravy přesněji v Pardubickém kraji. První písemné zmínky o tomto městě se datují do 12. století, své jméno získaly podle stejnojmenné říčky. Tuto osadu podle historických pramenů založili premonstrátský mniši z nedaleké Litomyšle. V roce 1256 došlo k vyostření situace mezi olomouckým biskupstvím a litomyšlskými mnichy, tentýž rok došlo 6. listopadu k podpisu smírčí smlouvy. Tato listina je považována za zakládající listinu města Svitav. Touto smlouvou došlo k podřízení města pod olomoucké biskupství. S nástupem průmyslové revoluce a vybudováním železnice do útroby města, došlo k vybudování více jak sta textilních továren. Tento průmyslový charakter si město zachovalo do dnešních dní, avšak struktura města doznala výrazných změn. Kvůli své poloze na mapě se město stalo svědkem vojenských tažení. Jak tomu bylo i v případě sedmileté války či prusko-rakouské války. Ve 30. letech 20. století byla v městě značná česká menšina, to mělo za následek podobný osud, který zaznamenávala města v Sudetech. Po odsunu bylo město osídleno českým obyvatelstvem. Roku 2000 se okresní město Svitavy stalo součástí Pardubického kraje (Město Svitavy, br).

Svitavy jsou veřejnoprávní korporací, podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Rovněž je součástí vyššího územního samosprávného celku Pardubického kraje. Správní obvod ORP (Obce s rozšířenou působností) Svitavy, který vznikl dne 1. ledna 2003, čítá 28 obcí.



**Graf 7** Vývoj počtu obyvatel města Svitavy

Zdroj: (ČSU, 2011), (ČSU, 2021)

Demografický vývoj města v posledních letech ukazuje mírný pokles celkového počtu obyvatel. Přírozený přírůstek je dlouhodobě záporný, protože počet úmrtí mírně převyšuje počet narozených. Vysokoškolsky vzdělaných obyvatel je přibližně 14 % podobné zastoupení taktéž spadá obyvatelům se základním vzděláním. Největší skupinu obyvatel zastupují středně a úplně středně vzdělaní. Jejich celkový počet odpovídá přibližně 65 % z celkového počtu obyvatel. Celkem se k určitému typu náboženské víry hlásí zhruba 10 % obyvatelstva. Průměrný věk občanů byl 43,8 let (ČSU, 2021).

## 5.2. Historie bytové výstavby ve městě Svitavy

V 90. letech minulého století byla jako první větší lokalita, která byla vyčleněna v souladu s platným uzemním plánem byla právě jihozápadní část města zvaná „Vějíř“. V této oblasti došlo k nové výstavbě především rodinných, ale i bytových domů, které jsou provozovány ve formě obecní či družstevní. Tento trend vyčleňování trvá do současné doby v dalších částech města. Prvotně docházelo k výstavbě za pomoci financování ze tří zdrojů, mezi které patřily státní dotace, hypoteční úvěr poskytnutý městu a finanční jistota vložena budoucím nájemcem.

**Tabulka 6** Počet výstavby vybraných bytových jednotek od roku 1996 do roku 2020

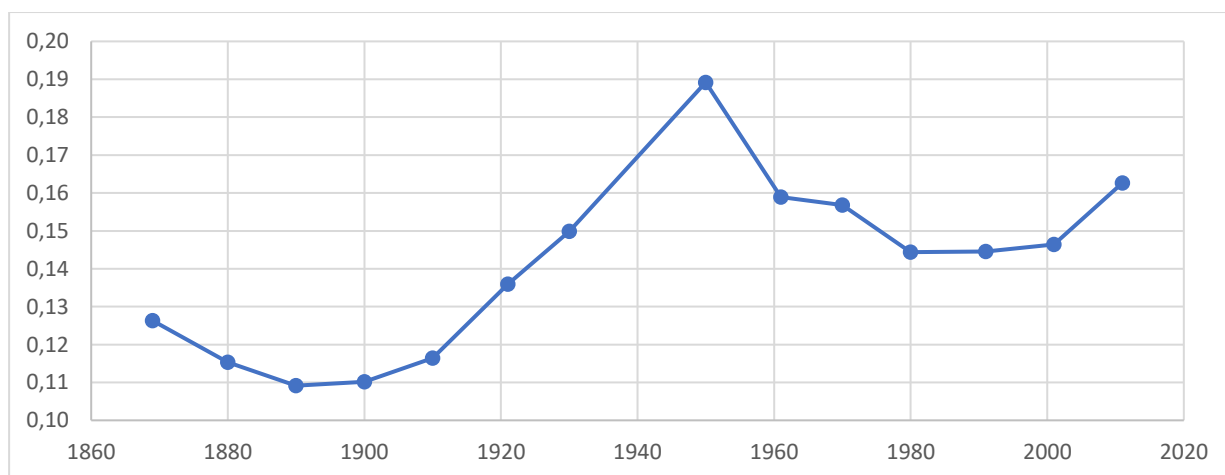
Rok realizace	Počet bytových jednotek	Umístění na ulici
1996	14	Antonína Slavíčka 725/50
1998	93	Větrná 734/4-739/14
2000	66	Na Vějíři 783/2-786/8, Vladimíra Holana 802/2-806/10 a Jana Wericha 807/1-811/9
2005	18	Větrná 893/24
2006	26	Větrná 893/24
2007	25	Na Vějíři 894/1
2013	6	Milady Horákové 494/52
2020	17	T. G. Masaryka 11/31 a U Mlýnského potoka 2243/14

Zdroj: Město Svitavy, (2023)

Právě výstavby realizované v roce 2000 byla dle smluvního ujednání, podepsaného všemi zúčastněnými na závěru roku 2020 převedeny do osobního vlastnictví stávajících nájemců nemovitostí. Bytový dům v ulici Na Vějíři byl převeden do osobního vlastnictví. Vznikly čtyři nová společenství vlastníků jednotek, tyto SVJ byly převzaty městem do své správy.

Z důvodu další výstavby došlo ke vzniku sdružení města s bytovými družstvy (Bytové družstvo Svitavy, Bytové družstvo občanů Domov Svitavy a Bytové družstvo Dubina II. Pardubice). Tento krok byl v souladu s tehdejšími dotačními titulem, pomocí kterého chtělo město výstavbu částečně financovat. Zdroj finančních prostředků byl totožný, stejný jako financování v 90. letech. To byly státní dotace, hypoteční úvěr a jistina od bytových družstev, která byla tvořena členskými vklady budoucích nájemců. Opět došlo k tomu, že prvních dvacet let od výstavby, byly ve spoluvlastnictví města a bytových družstev. Po uplynutí této doby, byly bytové jednotky postupně převáděny do výhradního vlastnictví bytových družstev.

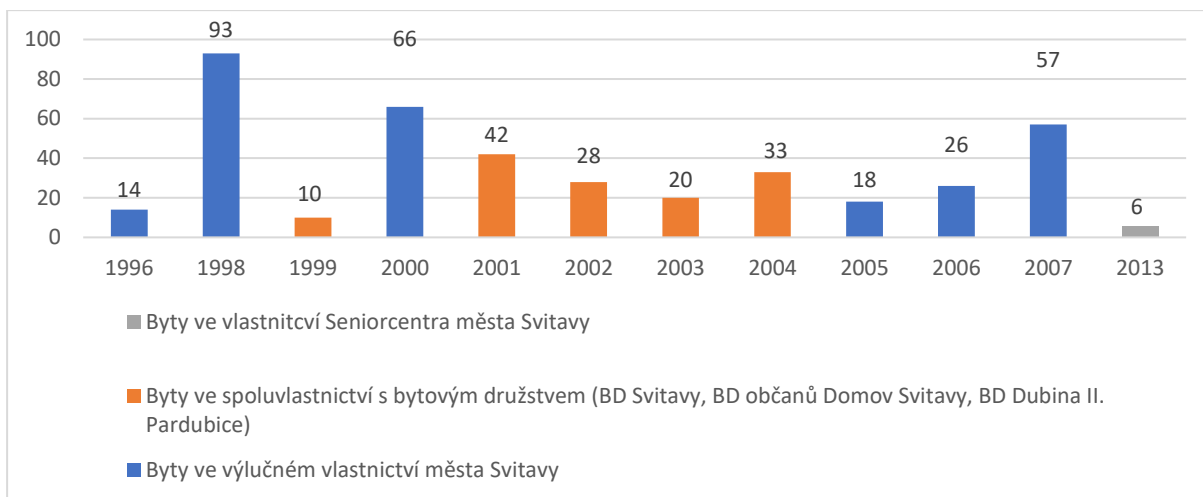
V Grafu 8 můžeme sledovat vývoj počtu domů v přepočtu na jednoho obyvatele ve Svitavách. Od roku 1900 až do roku 1950 lze pozorovat trend, který ukazuje, že počet nových obyvatel roste rychleji, než počet domů. Opačný vývoj trval až po sčítání do roku 2011, kdy se opět po šedesáti letech, kdy se hodnota opět začala snižovat. Pro rok 2011 vypadal výpočet následovně:  $D = \frac{\text{počet domů}}{\text{počet obyvatel}} = \frac{2779}{17090} = 0,16$ .



**Graf 8** Počet domů v přepočtu na jednoho obyvatele

Zdroj: ČSU, (2011)

V další výstavbě město využilo dotační titul, který se zaměřoval na příjmově vymezené osoby. V tomto titulu byl vyhrazen peněžitý příspěvek na jednu bytovou jednotku ve výši 630 tisíc Kč. Zájemci, kteří měli zájem o uzavření nájemní smlouvy v těchto domech, museli prokázat, že jsou příjmově vymezenou osobou. To znamenalo, že jejich průměrný měsíční příjem v období dvanácti po sobě následujících kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl stanovený limit. Tyto byty jsou určeny k trvalému nájemnímu bydlení. Celkově mezi lety 1996–2019 došlo k výstavbě 413 bytových jednotek na území města (Graf 6). Vyjma sociálního centra Šance (Obr. 2), komunitního domu seniorů a ubytovny.



**Graf 9** Bytová výstavba vybraných bytů ve městě Svitavy

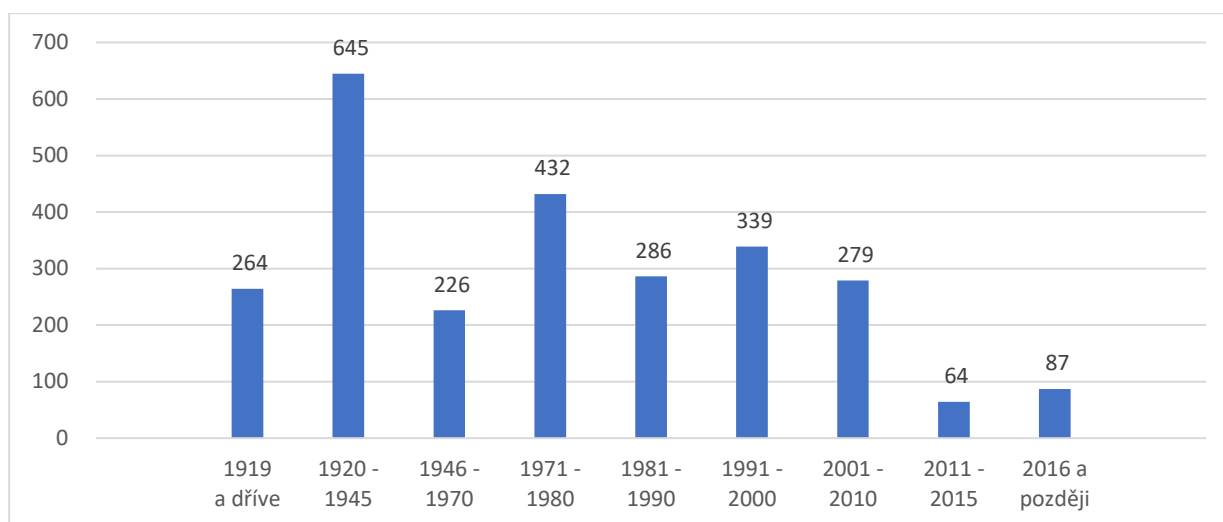
Zdroj: Upraveno, Město Svitavy, (2021)



**Obrázek 2** Vizualizace sociálního centra Šance

Zdroj: Město Svitavy, (br)

V roce 2016 vydalo MMR publikaci ve které taktéž došlo šetření počtu dokončených bytů v přepočtu na tisíc obyvatel a okres Svitavy skončil jako poslední v rámci Pardubického kraje s hodnotou méně než 1,5 bytů na tisíc obyvatel. Naopak ostatní okresy v rámci kraje doznali hodnoty dokončených bytů 2,0 – 2,4. Okres Pardubice dosáhl na hodnotu 2,5 – 3,4 dokončených bytů na tisíc obyvatel (ČSU, 2015). V rámci historie domovní výstavby na území kraje lze pozorovat, že velká část byla realizována v období od roku 1946 do roku 1980. Počet novostaveb je 6247 (ČSU, 2021).

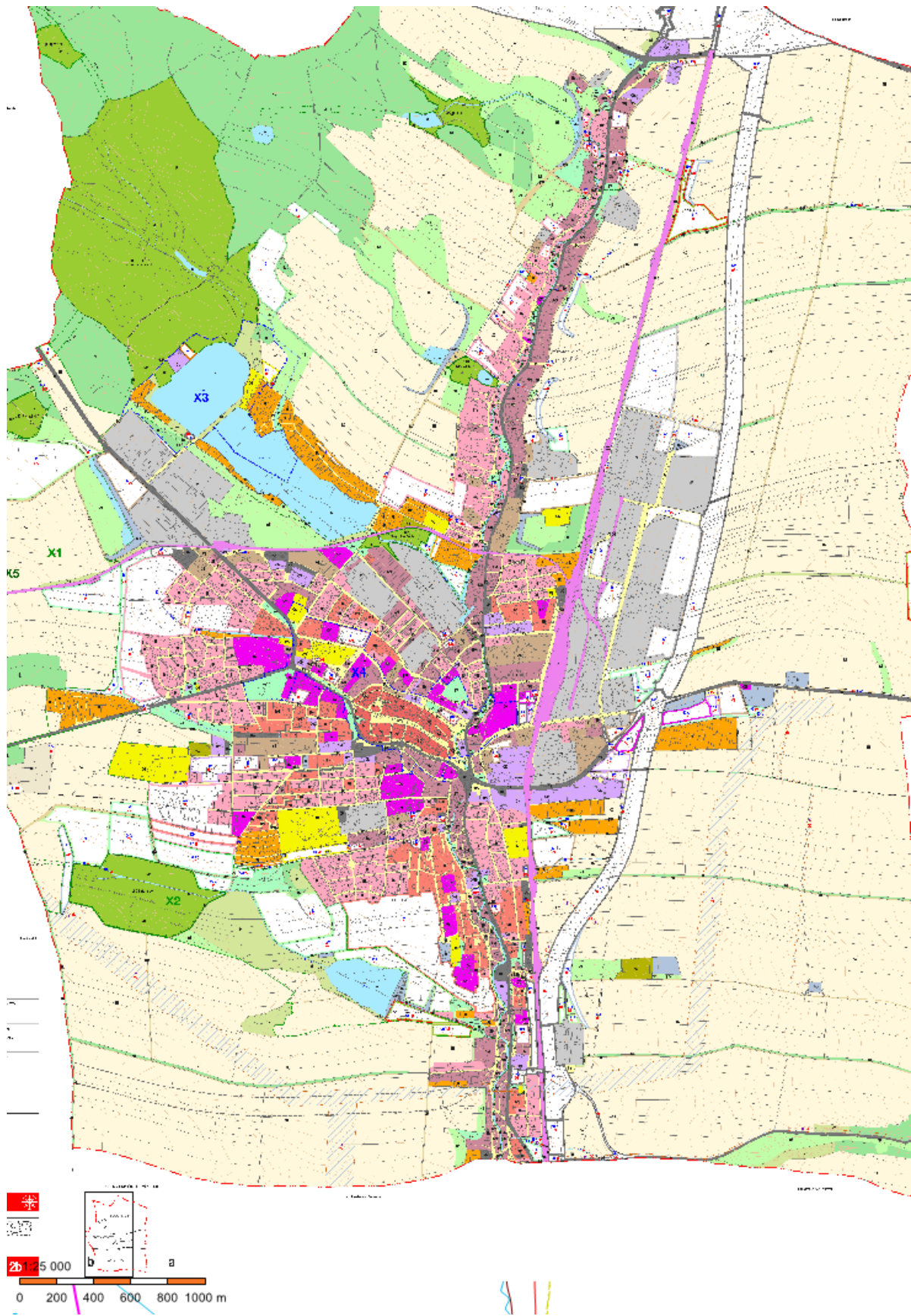


**Graf 10** Historie výstavby domů na území okresu Svitavy

Zdroj: ČSU, (2021)

### 5.3. Územní plán

Územní plán města Svitavy je platný z roku 2020. Na mapě lze vidět, že severně od středu města po levé straně místní komunikace (světle růžové podbarvení) Další plochy zastavěné bytovou výstavbou jsou situovány do severozápadní části města. Na ně přímo navazují (bílé plochy růžově ohraničené) plochy, které jsou určeny pro budoucí bytovou výstavbu. Severně od středu města tyto plochy taktéž na již stávající obytnou zónu. Další plochy jsou jižně od těchto a jsou menší. V současné době již dochází k revitalizaci pozemků se kterými jsou spojeny zemní práce spolu s přípravou inženýrských sítí, které budou sloužit pro nové rodinné domy či bytové komplexy. Okolo těchto ploch jsou zemědělské pozemky, které by v budoucnu by taktéž mohly být využity pro tento záměr. Uprostřed města se nachází bytové plochy především na náměstí (tmavě červená). Tyto místa jsou obklopena místy občanské vybavenosti (žlutá a fialová). Ve východní části města je situována průmyslová zóna, část je situována i do severozápadní části města. V severozápadní části města nad obytnou zónou se nacházejí dvě vodní plochy, které spolu s přilehlým lesem slouží k rekreaci místních obyvatel. Územní plán taktéž pamatuje na rozšiřování dálniční sítě, v tomto případě na dálnici D35, která povede směrem na Olomouc.



**Obrázek 3** Územní plán města Svitavy

Zdroj: Město Svitavy (2020)

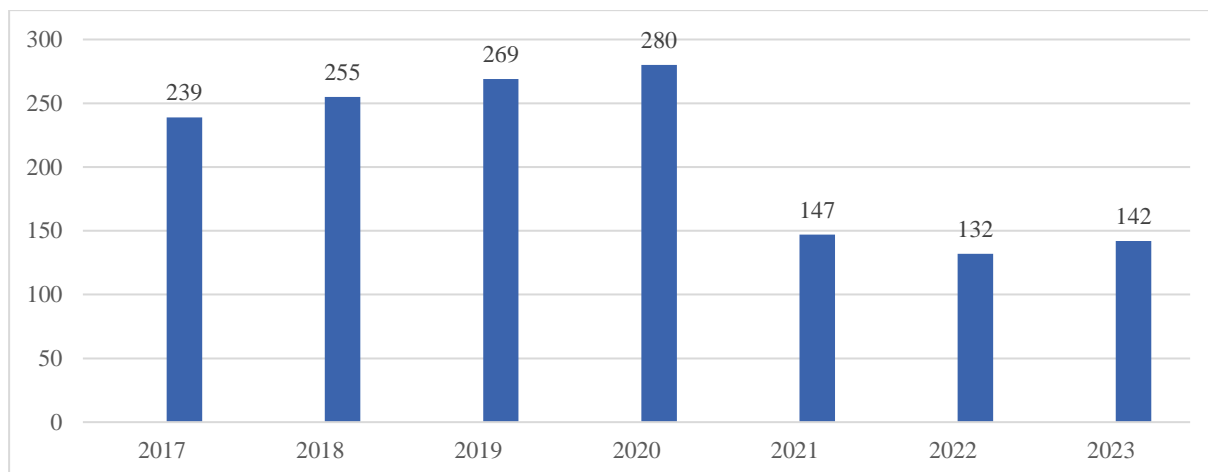
## 5.4. Správa domů a bytů ve vlastnictví města

K 31. 12. 2023 město Svitavy vlastnilo či spoluvlastnilo 535 bytů (Město Svitavy, 2023):

- 482 bytů ve výhradním vlastnictví, z toho 113 bytů byl dedikováno v domě určeného pro ubytování seniorů, 15 bytů přímo v komunitním domě seniorů pro ubytování osob v ekonomicky neaktivním věku, kteří především z tohoto důvodu mají ztížený přístup k zajištění vlastního bydlení. Zbýlých 354 bytů obývají obyvatelé, kteří splnili podmínky, které předepisuje směrnice Rady města Svitavy o hospodaření s byt ve vlastnictví města Svitavy.
- 53 bytů je ve spoluvlastnictví s bytovými družstvy, 20 těchto bytů je ve spoluvlastnictví s Bytovým družstvem Svitavy a nachází se v městských vilách č.2 a č. 3 situovaných na ulicích Jana Wericha a Jaroslava Ježka. Dále zbýlých 33 bytů je ve spoluvlastnictví s bytovým družstvem Bytovým družstvem Dubina II. Pardubice na ulici Větrná.

Možnosti města Svitavy aktivně působit na trhu s bydlením a svou politikou přispívat k lepší dostupnosti bydlení v obci jsou přímo závislé na stavu obecního bytového fondu. Celkově dle ČSU je v obci Svitavy evidováno 7073 bytů (ČSU, 2021). To znamená, že **obecní byty tvoří přibližně 7,5 %** z celkového objemu bytového fondu. Tento počet lze v celkovém počtu chápat jako zanedbatelný a není možné pomocí něj saturovat situaci na trhu s nemovitostmi na daném území.

Přidělování bytů se řídí na základě směrnice Rady města č. 4/2002. Ta nezahrnuje nakládání se služebními byty či byty, které se nacházejí v domech zvláštního určení. Ohledně počtu žádostí o byt došlo mezi lety 2020 a 2021 k rapidnímu poklesu, téměř na polovinu (Graf 11). V průběhu roku 2023 došlo k zaslání 24 žádostí o poskytnutí nájemního bytu. Zejména se jednalo o občany, kteří především z důvodu své finanční situace si nejsou schopni zajistit vlastní bydlení například za pomoci hypotečního úvěru. Vyhověno bylo 3 podaným žádostem ohledně poskytnutí nájmu bytu a 11 žádostí bylo komisí vyřazeno. Meziročně je možné sledovat, že došlo k nárůstu počtu zájemců o 10. V seznamu žadatelů, kteří žádali o bytovou náhradu, nedošlo k jakékoliv změně jejich počtu (Svitavy, 2023).



**Graf 11** Vývoj počtu žádostí o byt v letech 2017–2023

Zdroj: Upraveno, Město Svitavy, (2023)

### 5.5. Developerské projekty na území města

V březnu 2021 došlo k zahájení dalšího developerského projektu na území města. V tomto projektu došlo k realizaci tří bytových domů, každý po 20 bytových jednotkách o velikosti 1 +kk až do 3+kk. Tímto vznikla i nová ulice Ottendorferova (Obr. 4), na které dojde k realizaci těchto domů. Tento prostor se nacházel na brownfieldu v areálu bývalé továrny „Tabačka“. První dům byl dokončen již v roce 2023, následná realizace druhého bytového domu byla zahájena v srpnu roku 2023. Poslední třetí měl jít do výstavby v průběhu roku 2024. Dokončení výstavby těchto dvou domů má být v letech 2025 a 2026. Celková částka alokované investice by měla dosáhnout 200 milionů Kč.



**Obrázek 4** Vizualizace bytových domů na ulici Ottendorferova

Zdroj: Město Svitavy, (2023)

Dále došlo k realizaci Rezidence Říční. Ta vznikla částečnou demolicí a následně celkovou restrikcí jedné z továrních budov firmy TOS Svitavy a. s.. Tato rezidence je situována do stejnojmenné ulici Říční, kde v roce 2022 došlo ke dvěma kolaudacím. Nejprve se jednalo o 44 bytových jednotek v rozpořádání 1+kk a 2+kk, další měsíc došlo k druhé, která obsahovala novostavbu s 51 bytovými jednotkami. Vnitřní uspořádání jednotek bylo taktéž v provedené 1+kk a 2+kk. Tak došlo ke vzniku bytového komplexu, který se skládá z čtyřpodlažního bytového domu, disponujícím třemi nezávislými vchody a na něho navazujícími schodišti. Dále se zde nachází dva další čtyřpodlažní objekty se společnou venkovní pavlačí, která je také přístupná pomocí venkovního schodiště. V průběhu roku 2023 došlo k předání jednotlivých bytů do užívání majiteli.

V roce 2023 došlo k dostavbě dalšího bytového domu (Obr. 5), který se nachází na ulici Svitavská. Jedná se o dům, který disponuje šesti obyvatelnými poschodími s tím, že 1. nadzemní podlaží slouží jako kryté garážové stání, také se zde nacházejí sklepní kóje. V dalších 6. nadzemních patrech se nachází 44 bytových jednotek s proporcemi 1+kk až do velikosti 3+kk.



**Obrázek 5** Bytový dům na ulici Svitavská

Zdroj: Město Svitavy, (2023)

V městské části „Vějíř“ dochází k realizaci výstavby bytového komplexu čítajícího 5 bytových domů s celkovou kapacitou 172 bytových jednotek, a to včetně parkovacích míst opět umístěných v suterénu jako u předchozího projektu. K realizaci by mělo dojít v průběhu roku 2025. Projekt je navržen tak, aby představoval přechod mezi nynější vysokopodlažní a navazující nízkopodlažní zástavbou v daném území. V těchto domech má dojít k realizaci bytových prostor o vnitřním uspořádání od velikosti 1+kk až do velikosti 4+kk. V únoru roku 2024 došlo k vydání stavebních povolení na první dva bytové domy z celkových pěti.

Mimo výše zmíněné projekty, je město nakloněno k další spolupráci s investory. Příkladem může být ulice Hálkova, u které v dubnu 2023 došlo k vydání územního rozhodnutí. To obsahuje výstavbu dopravní a technické infrastruktury a také s tím spojenou možnost výstavby 24 rodinných domů. Dále dochází k plánu většího засídlení Staré kolonie, kde by v budoucnu mělo stát až 13 bytových domů o třech étážích (přičemž město Svitavy bude vlastníkem 7 bytových domů) a 46 rodinných domů. Realizace by měla být taktéž zahájena v roce 2025. Mimo to na území města dochází v několika částech města k realizaci výstavby bytových domů financovaných vlastními prostředky budoucích majitelů (Město Svitavy, 2023).

### **5.6. Cíl bytové politiky města Svitavy a stav bytového fondu**

Město Svitavy si jako svůj dlouhodobý cíl v rámci strategického plánu rozvoje, že bude vytvářet podmínky a předpoklady pro širokou nabídku kvalitního a pro jednotlivé skupiny obyvatel i finančně dostupného bydlení nejrůznějších typů a vlastnických platforem. Město v minulosti za pomoci investic financovalo rozvoj technické infrastruktury města a přípravu lokalit, tento trend město zachovává i v současné době. Tímto jsou vytvářeny uspokojivé podmínky jak pro individuální výstavbu rodinných domů, tak i pro případné developerské projekty bytových domů. Zde je možno konstatovat, že vlastnické bydlení je občany města značně vyhledáváno (Město Svitavy, 2023).

V roce 1991 Česká národní rada přijala zákon č. 172. 1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí k bezúplatnému nabytí bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví města a tento zákon se logicky týkal i města Svitavy. Následovala privatizace, kde v počátku docházelo k odprodeji celých domů, později také jednotlivých bytů. Tímto město přeneslo vlastnickou odpovědnost do soukromých rukou občanů. Avšak velká část bytů, která i přesto zůstala ve vlastnictví města, byla situována v panelových domech na sídlištích. U těchto domů docházelo k postupné revitalizaci. Především docházelo k zabezpečení snížení energetické náročnosti budov, to bylo docíleno

celkovým zatepleným venkovního pláště budov, rekonstrukcí střech a vnitřních instalací a v pozdějších letech i zasklením lodžii. Po této revitalizaci došlo ze strany města k nabídce stávajícím nájemníkům k odkoupení těchto bytů, čehož také většina nájemníků využila, protože koupě bytu proti tržním možnostem byla značně výhodnější. Na tuto revitalizaci navázala také rekonstrukce přilehlé občanské vybavenosti v okolí. Příkladem může být úprava zelených ploch, oprava pozemních komunikací, místo k parkování vozidel či rekonstrukce dětských hřišť. Výše zmíněným způsobem došlo do jisté míry ke značnému zvýšení úrovně bydlení v této oblasti (Město Svitavy, 2023).

V problematice nájemního bydlení, které je zabezpečováno městem v rámci obecního bytového fondu, jehož správu má ve své přímé kompetenci samo město. Rekonstrukce a výstavby bytových domů v minulých letech byly z velké části realizovány za pomoci podpory dotačních titulů vyhlášených Státním fondem podpory investic, případně samotným Ministerstvem pro místní rozvoj. Tím byly sledovány především sociální potřeby obyvatel města. To je také důvodem, že většina obecních bytů je věnována lidem případně rodinám, kteří z důvodu své sociální situace nejsou sami schopni prostřednictvím svých finančních prostředků zabezpečit bydlení vlastnickou formou anebo bydlení za komerční nájemné. Pro obyvatele, kteří byli ohroženi možností sociálního vyloučení město vyřešilo tím, že vystavělo ubytovací zařízení Šance. V něm za dodržení podmínek existuje možnost využití služeb noclehárny, azylového domu či terénní programy za pomoci sociálních pracovníků. Tuto situaci, která se týká možnosti ztráty bydlení, ve městě řeší i další ubytovací zařízení, která se nacházejí na ulici U Mlýnského potoka případně Vítězná, která jsou ve správě města. Azylový dům pro muže dostal změn a v současné době slouží jako ubytovna pro starobní důchodce, kteří mají nízký příjem, invalidní osoby či osoby s omezenou svéprávností. Oblastní spolek Českého červeného kříže Svitavy ve městě zaštituje provoz azylového domu pro matky s dětmi. Problém spojený se získáváním sociálního bydlení na území města je zapříčiněn nedostatečnou kapacitou, kterou zařízení poskytují. Dále může nastat problém, že žadatel není dostatečně informován o možnosti pomoci, na kterou má nárok.

Město Svitavy vedle činností s péčí o vlastní bytový fond, který k 31. 12. 2023 disponuje počtem 482 bytových jednotek v domech, kterým je výhradním vlastníkem. Také na základě příkazních smluv uzavřených s SVJ (Společenstvím vlastníků jednotek) spravuje 83 bytových domů, ve kterých se nachází 1473 bytových jednotek v soukromém vlastnictví (Město Svitavy, 2023).

## 6. Shrnutí výsledků a návrh doporučení

### 6.1. Shrnutí

V empirické části došlo k zaměření na město Svitavy. Město má odbor rozvoje města, který disponuje třemi odděleními. Jedním z nich je i oddělení bytové, to je dedikované ke správě prostor ve vlastnictví města. V diplomové práci došlo k sumarizaci bytové výstavby na území města v gesci města a bytových družstev od roku 1996 až po současnost. Od roku 1996 po rok 2007 lze na grafu 9 sledovat situaci, že město Svitavy mělo vybranou výstavbu výhradně ve svém vlastnictví. Od roku 1994 až 2004 docházelo na území města k realizaci k výstavbě družstevních bytů v součinnosti s bytovými družstvy. V současné době lze konstatovat, že se od toho zabezpečování bytových prostor upustilo. Nyní dochází k bytovým výstavbám výhradně soukromými investory. Město ve výhledu neplánuje návrat k výstavbě vlastních či družstevních bytů. Obecní bytový fond v současné době spravuje přes 480 bytů ve svém výhradním vlastnictví. V průběhu let dochází k jejich rozprodávání soukromým vlastníkům, ale na základě příkazních smluv zůstává správa bytových domů městu. V územním plánu jsou v současné době dedikována tři větší území, která jsou vyčleněna pro budoucí bytovou či domovní výstavbu. Dříve lze z teoretických východisek spíše model univerzální, v současnosti je již vidět přechod na model cílený.

V rámci teoretické části byla zodpovězena první výzkumná otázka zabývající se principy současné bytové politiky za pomoci teoretických východisek se zapojením dokumentů vytvářených veřejnou správou České republiky. Druhá otázka týkající se propojování principů na místní úroveň, byla zodpovězena za pomoci strategických dokumentů obce a kraje. Strategický plán rozvoje města Svitavy si jako cíl v rámci bydlení určil posilování dostupnosti bydlení pro všechny občany. Třetí otázka týkající se zlepšení současného stavu managementu obce v rámci bytové politiky je představena v rámci podkapitoly 6.2. Návrh doporučení. Zlepšením by bylo vytváření vlastní bytové koncepce s delším horizontem působnosti. Další posun by mohl nastat v případě spolupráce veřejného a soukromého sektoru v rámci tzv. PPP projektů. Tímto by došlo i k realizaci družstevních bytů na území obce, které by byly dostupnější pro tamní obyvatelstvo.

## 6.2.Návrh doporučení

- Návrat k realizaci družstevních bytů, které jsou spojené s vyšší dostupností bydlení pro nemajetné občany. Součástí realizace by mohla být nabídka městských pozemků za zvýhodněnou cenu. Případně zdarma, pokud by došlo k předem zaslavněnému garantovanému počet bytů pro sociálně ohrožené obyvatele. Město může fungovat i jako administrativní podpora při fungování družstev a zřídit poradenské centrum, které bude řešit legislativní náležitosti. Výsledkem by mělo být vytvoření stabilních komunit, u kterých se sníží fluktuace obyvatel.
- Rozšíření městského bytového fondu zabezpečeného výstavbou bytových domů v rámci PPP projektů. Město uzavře smluvní partnerství se soukromým investorem či developerem, který se postará o financování, projektovou dokumentaci, výstavbu a ve spolupráci s městem i o správu bytového objektu. Pilotní program tohoto typu byl v Praze realizován v roce 2006, kde městská část Běchovice získala výměnou za pozemek 10 bytů do svého bytového fondu (Euro, 2006). Díky tomu nebude pro město prvotní investice tak finančně náročná a realizace výstavby bude rychlejší. Zde je také možnost předchozího zaslavnění určitého počtu bytů, které budou sloužit jako startovací pro mladé rodiny, či sociálně slabší občany. Hlavním cílem je zvýšení bytového fondu města. Ministerstvo pro místní rozvoj pro tyto případy vydalo vlastní metodiku, která obsahuje příklady dobré praxe, případně i možnosti rizik, které mohou při realizacích nastat (MMR, br).
- Rekonstrukce bytů, které se nacházejí na náměstí a jsou ve vlastnictví města, by zajistila více přijatelnější podmínky pro jejich nájemce. Zlepšení jejich technického stavu, modernizace interiéru či snížení energetické náročnosti. Zde by se město nemělo spoléhat pouze na vlastní zdroje, ale využít i možnosti tržních zdrojů. K tomu může posloužit vytvoření vlastního dotačního programu, který bude právě zaměřen na rekonstrukce za předpokladu zachování specifik bytů, které se nacházejí na náměstí v historické části města. Nutná bude spolupráce s památkovým ústavem a společné vytvoření rekonstrukčního plánu, který bude plně respektovat statut nemovitostí. V případě, že by se jednalo o významný historický dům existuje i možnost financování z dotačních programů směřujících na obnovu kulturního dědictví. Cílem je výrazné zlepšení kvality současných i budoucích nájemců, menší provozní náklady díky snížení energetické náročnosti budov. Zamezení se tak chátrání historických domů a tím dojde i k posílení atraktivity náměstí.

- Mapování brownfieldů na území města, které by mohly být využity právě pro bytovou výstavbu. Nutnost spolupráce napříč městským úřadem v procesu mapování. Může dojít k vytvoření databáze, která bude obsahovat i místa využitelná i pro jiný účel. V případě výběru je potřeba změna územního plánu, který by tyto lokality vyčlenil pro jejich další účel. V současném plánu jsou již vyčleněné plochy pro bytovou výstavbu s navazující zemědělskou plochou, která by po nutných krocích mohla taktéž směřovat ke stejnému účelu. Mezi očekávanými přínosy je obnova opuštěných a zanedbaných ploch na území města, čímž dojde ke zvýšení bezpečnosti v jejímž okolí.
- Tvorba vlastní bytové koncepce města Svitavy by měla akcentovat výše zmíněná doporučení. Strategický dokument by měl být vyhotoven na funkční období pěti let. Měl by obsahovat analytickou část, která by se věnovala demografickému vývoji a struktuře obyvatelstva, jejím příjmům a zaměstnanosti. Dále stavu bytového fondu, jeho struktuře, tempu nové bytové výstavby, cenové dostupnosti na území města a energetické náročnosti. Na závěr využít nástroje a programy podpory zaměřené právě na bydlení. Strategická část by měla uvést strategické cíle (především zajištění dostupného bydlení pro všechny občany). Poté vymezit opatření a nástroje, které budou směřovat k jejich naplňování. Na tuto část přímo navazuje akční plán, který obsahuje konkrétní kroky spojené s časovým harmonogramem a finanční náročností jednotlivých kroků. Vymezit dostupnost jednotlivých finančních zdrojů (dotace, vlastní anebo EU fondy). Závěr plánu by měl obsahovat indikátory, například počet nových bytů, zlepšení dostupnosti. Závěr koncepce by měl obsahovat monitoring a vyhodnocení, jak bude probíhat celkové sledování naplňování bodů koncepce.

## ZÁVĚR

Bydlení se po zásluze řadí mezi základní lidské potřeby. Je spojeno s pocitem bezpečí či pocitem osobní svobody, také je základním pilířem k důstojnému životu. Avšak nelze ho zařadit jako právo nárokové. Veřejné instituce ale do jisté míry přebírají odpovědnost za občany v jeho zřizování.

Zabezpečení bydlení je bezpochyby dlouhodobou investicí, která bývá ve většině případů realizována jednou za život. Důsledky vzniku České republiky a s tím spojené uvolňování trhu s nájemním bydlením doznalo značných potíží. V tomto případě nedošlo k naplnění pravidla Laissez faire, ale bylo nutné ponechat státní intervence v této problematice. Trh s bydlením je přímo navázaný na pracovní trh. Kde je vyšší poptávka po práci, tam je i vyšší poptávka po bydlení. Z tohoto důvodu dochází i k časté migraci obyvatelstva do přilehlých měst či obcí.

Situace na území České republiky bývá často totožná – zvyšující se náklady obyvatel na bydlení, zanedbání stavu bytového fondu či neexistence specifických norem, které by tuto problematiku řešily. S tím je spojený i útlum bytové výstavby po roce 1990 na celém území republiky. Na určitou formu bydlení by dle všeho měla dosáhnout každá rodina s ohledem na její ekonomickou či sociální situaci. Funkce státu v bytové problematice má ve většině případů omezit sociální vyloučení, které je spojené s existencí negativních společenských vlivů (kriminalita a bezdomovectví) a zasahovat tam, kde dochází k selhání tržního mechanismu. Stěžejní pro fungování bytové politiky na celém území České republiky jsou v současné době koncepční materiály, které určují její vývoj v následujících letech. Každá taková koncepce bytové politiky má akční období vyčleněné na pět let.

Práce přináší pohled na historii bytové politiky na území České republiky, která se především díky roku 1989 razantně změnila. Důvodem bylo ukončení plánovaného hospodářství a přechod k volnému trhu. V současné době dochází Ministerstvem pro místní rozvoj k vypracovávání koncepcí bytové politiky, které jsou každých pět let aktualizovány. Empirická část práce zaměřená na město Svitavy sleduje klesající trend realizování jakékoliv bytové výstavby, v níž by bylo město majoritním vlastníkem. Tudíž přenechává bytovou výstavbu výhradně na developerských projektech, případně na občanech samotných. Také obsahuje soubor doporučení, která je možno realizovat. Především návrat ke spolupráci s bytovými družstvy, s tím spojená spolupráce se soukromým sektorem v rámci PPP projektů a tvorbu vlastní bytové koncepce.

## POUŽITÁ LITERATURA

- BRAGA, M., PALVARINI P.**, 2013. *Social Housing in the EU*. Brussels: European Parliament. ISBN 978-92-823-4082-0.
- ČESKÁ NÁRODNÍ BANKA**, 2023. *Vývoj kurzu EUR/CZK*. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/kurzy-men/historie/EUR-euro/2024/>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2011. *Počet obyvatel a domů podle výsledků sčítání od roku 1869 v obci Svitavy*. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/pocet-obyvatel-a-domu-podle-vysledku-scitani-od-roku-1869>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2021. *Vývoj počtu obyvatel města Svitavy*. Dostupné z: <https://obce.radekpapez.cz/obec.php?obec=577731>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2021. *Historie výstavby domů na území okresu Svitavy*. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=34055&u=\\_\\_VUZEMI\\_\\_43\\_\\_577731#](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=34055&u=__VUZEMI__43__577731#)
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2021. *Počet obydlených bytů v obci Svitavy*. Dostupné z: <https://www.risy.cz/cs/vyhledavace/uzemi/577731-svitavy>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2023. *Vývoj průměrné mzdy*. Dostupné z: <https://www.kurzy.cz/makroekonomika/mzdy/>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2024. *Počet územních jednotek v České republice*. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/uzemni-jednotky>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2025. *Počet dokončených bytů*. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/vystavba-budov>
- ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD**, 2025. *Vývoj ceny m<sup>2</sup>*. <https://csu.gov.cz/ceny-nemovitosti>
- DELOITTE**, 2018. *Property Index 2018*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>
- DELOITTE**, 2019. *Property Index 2019*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>
- DELOITTE**, 2020. *Property Index 2020*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>
- DELOITTE**, 2021. *Property Index 2021*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>
- DELOITTE**, 2022. *Property Index 2022*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>

- DELOITTE**, 2023. *Property Index 2023*, dostupné z: <https://www.deloitte.com/cz-sk/en/Industries/real-estate/research/property-index-archive.html>
- ESPING-ANDERSEN, G.**, 1990. *The Three Worlds of Welfare Capitalism*. USA: Princeton University Press. ISBN 9780691028576.
- REDAKCE EURO.CZ**, 2006. *Radnice na podzim získá první PPP byty*. Dostupné z: <https://www.euro.cz/clanky/radnice-ziska-na-podzim-prvni-ppp-byty-793465/>.
- GOLLER, S. a kol.**, 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze. ISBN 978-80-0104419-3.
- HENDRYCH, D.**, 2014. *Správní věda: teorie veřejné správy. 4., aktualiz. vyd.* Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-561-0.
- HOUSING EUROPE**, 2015. *The new Social Housing Concept in Czech Republic*. Dostupné z: <https://www.older tenants.org.au/content/the-new-social-housing-concept-czech-republic-2015-2025>
- HRUZA, J.**, 1965 *Urban Development in Czechoslovakia*. Official Architecture and Planning.
- KREBS, V. a kol.**, 2010. *Sociální politika*. Praha: Codex Bohemia. ISBN 978-80-7357-585-4.
- LUX, M. a kol.**, 2010 *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-176-7
- LUX, M., KOSTELECKÝ, T.**, Praha 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. ISBN 978-80-7419-068-1.
- MAAYTOVÁ, A. a kol.**, 2015. *Veřejné finance v teorii a praxi*. Nakladatelství Grada. ISBN: 987-80-247-5561-8
- MAŇAS, J.**, 2025. *Základy územního plánování*. Nakladatelství Grada. ISBN: 978-80-271-5805-8.
- MĚSTO SVITAVY**, 2022. *Bytová politika města Svitavy*.
- MĚSTO SVITAVY**, 2023. *Bytová politika města Svitavy*.
- MĚSTO SVITAVY**, 2023. *Strategický plán rozvoje města Svitavy 2023-2033*. Dostupné z: <https://www.svitavy.cz/o-meste/strategie-dokumenty>
- MĚSTO SVITAVY**, 2020. *Územní plán města Svitavy*. Dostupné z: <https://www.svitavy.cz/obcan-a-urad/informace/uzemni-plany-uzemne-planovaci-podklady>.

**MĚSTO SVITAVY**, br. *Historie města Svitavy*. Dostupné z: <https://www.svitavy.cz/o-meste/informace/historie>.

**MINISTERSTVO FINANČÍ**, 2004. *Metodická podpora PPP projektů*. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/metodicka-podpora-ppp/zakladni-informace>

**MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ**, 2015. *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025*. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ a STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ**, 2011. *Koncepce bydlení do roku 2020*. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/koncepce-strategie/koncepce-bydleni-ceske-republiky-do-roku-2020-\(revidovana\)](https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/koncepce-strategie/koncepce-bydleni-ceske-republiky-do-roku-2020-(revidovana))

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, 2001. *Koncepce bytové politiky (aktualizovaná verze Koncepce bytové politiky) z října 1999*. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/ec9eea85-80fb-4417-b581-183e3b9d0f41/Aktualizovana-koncepce>

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, 2005. *Koncepce bytové politiky*. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/koncepce-strategie/koncepce-bytove-politiky-z-r-2005>

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, 2016. *Bydlení v České republice v číslech (září 2016)*. ISBN 978-80-7538-109-5.

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, 2021. *Koncepce bydlení 2021+*. ISBN 978-80-7538-343-3.

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, 2023. *Výsledky šetření "obecní bydlení"*. ISBN 978-80-7538-516-1.

**MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ**, br. *Metodika pro rozvoj nájemního bydlení*. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/metodiky/ppp>.

**NÁRODNÍ EKONOMICKÁ RADA VLÁDY**, br. *Dvanáct klíčových opatření pro posílení dostupnosti bydlení v České republice*. Dostupné z: [https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV\\_12\\_kroku\\_pro\\_dostupne\\_bydleni\\_FIN1.pdf](https://vlada.gov.cz/assets/ppov/NERV/aktuality/NERV_12_kroku_pro_dostupne_bydleni_FIN1.pdf)

**OECD Urban Studies**, 2021. *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic*. ISBN 978-92-64-41789-2.

- Ochrana, F.**, 2010 *Strategické řízení ve veřejné správě a přístupy k tvorbě politiky*. ISBN 978-80-73-78130-9.
- PARDUBICKÝ KRAJ**, 2021. *Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021-2027*. Dostupné z: <https://paradnikraj.cz/regionalni-rozvoj/strategicke-dokumenty/>
- POLÁKOVÁ, O. a kol.**, Praha 2006. *Bydlení a bytová politika*. Nakladatelství Ekopress s. r. o., ISBN 80-86929-03-5.
- POMAHAČ R. a kol.**, 2013. *Veřejná správa*. Nakladatelství C. H. Beck, ISBN: 978-80-7400-447-6.
- PROVAZNÍKOVÁ R.**, 2009. *Financování měst, obcí a regionů – teorie a praxe*. Nakladatelství Grada, ISBN: 978-80-247-2789-9.
- ROSSI-HANSBERG, E., SARTE, P.-D.**, 2012. *Economics of Housing Externalities*. In: *International Encyclopedia of Housing and Home*. ISBN 978-0-08-047171-6.
- ŘÍMALOVÁ, O., HOLEJŠOVSKÝ, J.**, 2004. *Družstva*. Praha: C. H. Beck. ISBN 80-7179-812-6.
- SEDMIHRADSKÁ, L.**, 2016. *Rozpočtový proces obcí*. Nakladatelství Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7478-968-7.
- SUNEGA, P. a kol.**, 2011. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. 1.vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR. ISBN 978-80-7330-201-6.
- ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol.**, 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. ISBN 80-903813-0-8.
- TONDELEIR, D.**, 2018, *Slepá mapa Evropy*, dostupné z: <https://quizlet.com/be/276876597/blinde-kaart-europa-sokken-diagram>

**Právní předpisy:**

**Zákon č. 253/1852 ř. z.**, starý spolkový zákon ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 70/1873 ř. z.**, nový spolkový zákon ve znění pozdějších předpisů

**Zákona č. 37/1892 ř. z.**, o podpoře dělnických bytů ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 144/1902 ř. z.**, o úlevách pro domy se zdravými a lacinými byty dělnickými ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 242/ 1910 ř. z.**, o úlevách pro domy se zdravými a lacinými byty dělnickými ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 281/1919 Sb.**, o stavebním ruchu ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 172/1991 Sb.**, o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 1/1993 Sb.**, Ústava České republiky ve znění pozdějších předpisů

**Zákon č. 128/2000 Sb.**, o obcích ve znění pozdějších předpisů