

UNIVERZITA PARDUBICE

FAKULTA EKONOMICKO-SPRÁVNÍ

DIPLOMOVÁ PRÁCE

2025

Bc. Michal Hejný

Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní

Bytová situace ve vybrané obci: současnost a budoucnost  
Diplomová práce

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

# ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Michal Hejný**  
Osobní číslo: **E23948**  
Studijní program: **N0488A050008 Řízení rozvoje obcí a regionů**  
Téma práce: **Bytová situace ve vybrané obci: současnost a budoucnost**  
Zadávací katedra: **Ústav ekonomických věd**

## Zásady pro vypracování

Cílem práce je provést analýzu situace týkající se bydlení ve vybrané obci, zjistit aktuální nabídku, obsazenost a roli vybrané obce na trhu s bydlením. Součástí práce je definovat doporučení pro zlepšení zahrnující i definici bytové strategie analyzované obce.

Osnova:

- Nabídka bydlení – nabídka, poptávka, subjekty.
- Bytová situace ve vybrané obci (regionu).
- Analýza situace a role veřejného sektoru v oblasti bydlení.
- Závěry, doporučení.

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

Seznam doporučené literatury:

- GIBAS, Petr. *Bydlení mladých v době krize*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2022. ISBN 978-80-7330-390-7.
- LUX, Martin. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Studie, sv. 36*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. ISBN 80-86429-12-1.
- LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš (ed.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Studijní texty, sv. 55*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
- LUX, Martin. *Housing policy: an end or a new beginning? LGI books*. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative, 2003. ISBN 963-9419-46-X.
- POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-86929-03-5.
- SCANLON, Kathleen; WHITEHEAD, Christine M. E. a FERNÁNDEZ ARRIGOITIA, Melissa (ed.). *Social housing in Europe. Real estate issues*. Chichester: Wiley Blackwell, 2014. ISBN 978-1-1184-1234-3.

Vedoucí diplomové práce: **prof. Ing. Jan Stejskal, Ph.D.**  
Ústav ekonomických věd

Datum zadání diplomové práce: **1. září 2024**  
Termín odevzdání diplomové práce: **30. dubna 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 1. září 2024

Prohlašuji:

Práci s názvem *Bytová situace ve vybrané obci: současnost a budoucnost* 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 27. 06. 2025

Bc. Michal Hejný, v.r.

## **PODĚKOVÁNÍ**

Touto cestou bych rád poděkoval prof. Ing. Janu Stejskalovi, Ph.D., za odborné vedení mé diplomové práce, cenné rady, vstřícnost a čas, který mi během jejího zpracování věnoval. Dále bych rád vyjádřil poděkování zástupcům Městského úřadu Chotěboř, kteří mi ochotně poskytli potřebné dokumenty a informace a byli nápomocní při zajištění podkladů pro praktickou část práce. Velké poděkování patří také mé přítelkyni, která mě po celou dobu studia neúnavně podporovala, motivovala a byla mi největší oporou. V neposlední řadě děkuji také celé mé rodině za jejich trpělivost, porozumění a neustálou podporu během celého studia.

## **ANOTACE**

Diplomová práce *Bytová situace ve vybrané obci: současnost a budoucnost* se zabývá analýzou bytové situace ve městě Chotěboř. Cílem práce je provést analýzu situace týkající se bydlení ve vybrané obci. Tato diplomová práce je rozdělena do čtyř hlavních částí. První část se zabývá teoretickým vymezením problematiky bydlení, včetně funkcí bydlení, fungování trhu s bydlením a typologie forem bydlení. Druhá část analyzuje bytovou politiku na různých úrovních – státní, regionální a obecní – a její vliv na dostupnost bydlení. Třetí část představuje vybranou obec Chotěboř a kraj Vysočina, přičemž poskytuje základní informace o územním a správním rámci. Čtvrtá část obsahuje detailní analýzu bytové situace včetně statistických dat, hodnocení místní bytové politiky a návrh opatření ke zlepšení dostupnosti bydlení. Závěr shrnuje hlavní poznatky a doporučení pro rozvoj bytové situace v Chotěboři.

## **KLÍČOVÁ SLOVA**

Bydlení, bytová politika, dostupnost bydlení, nástroje bytové politiky, regionální rozvoj

## **TITLE**

Housing situation in the selected municipality: present and future

## **ANNOTATION**

The master's thesis *Housing Situation in the Selected Municipality: Present and Future* focuses on analysing the housing situation in the town of Chotěboř. The aim of the thesis is to conduct an analysis of the housing conditions in the selected municipality. The thesis is divided into four main parts. The first part addresses the theoretical framework of housing issues, including the functions of housing, the operation of the housing market, and the typology of housing forms. The second part analyses housing policy at the national, regional, and municipal levels and its impact on housing availability. The third part introduces the selected municipality of Chotěboř and the Vysočina Region, providing basic information on the territorial and administrative context. The fourth part contains a detailed analysis of the housing situation, including statistical data, an evaluation of local housing policy, and proposed measures to improve housing availability. The conclusion summarises the main findings and recommendations for the development of the housing situation in Chotěboř.

## **KEYWORDS**

Housing, housing availability, housing policy, housing policy tools, regional development

# OBSAH

ÚVOD.....	13
1. Ekonomika bydlení.....	14
1.1. Funkce a význam bydlení.....	14
1.2. Trh s bydlením.....	15
1.2.1. Poptávka po bydlení.....	16
1.2.2. Nabídka bydlení.....	18
1.2.3. Subjekty na trhu s bydlením.....	19
1.3. Typologie bydlení.....	21
1.3.1. Vlastnické bydlení.....	22
1.3.2. Nájemní bydlení.....	23
1.3.3. Družstevní bydlení.....	25
2. Bytová politika.....	26
2.1. Pojem bytová politika a její typy.....	26
2.2. Vývoj bytové politiky na území České republiky.....	30
2.3. Aktuální strategie bytové politiky České republiky.....	33
2.3.1. Cíle a priority státní bytové politiky.....	33
2.3.2. Nástroje státní bytové politiky.....	35
2.3.3. Současné podpory České republiky v oblasti bydlení.....	41
2.4. Regionální bytová politika.....	44
2.4.1. Cíle a priority regionální bytové politiky.....	45
2.4.2. Nástroje regionální bytové politiky.....	46
2.5. Obecní bytová politika.....	49
2.5.1. Cíle a priority obecní bytové politiky.....	50
2.5.2. Nástroje obecní bytové politiky.....	51
3. Představení vybrané obce a jejího územního ukotvení v rámci regionu.....	55
3.1. Kraj Vysočina.....	55

3.1.1.	Geografická poloha a územní členění.....	55
3.1.2.	Demografická situace .....	57
3.1.3.	Socioekonomický profil regionu .....	59
3.1.4.	Stav bytového fondu v Kraji Vysočina.....	62
3.1.5.	Specifika naplňování bytové politiky Kraje Vysočina .....	65
3.2.	Město Chotěboř.....	67
3.2.1.	Geografická poloha a územní členění.....	67
3.2.2.	Demografická situace .....	69
3.2.3.	Socioekonomický profil města .....	70
3.2.4.	Stav bytového fondu ve městě Chotěboř .....	72
3.2.5.	Přehled bytového fondu ve vlastnictví města Chotěboř a jeho využití.....	74
4.	Modelová řešení pro zvýšení dostupnosti bydlení v podmínkách města Chotěboř.....	77
4.1.	Cíle bytové politiky města Chotěboř .....	77
4.1.1.	Bytová výstavba realizovaná městem.....	78
4.1.2.	Intervence města na trhu s pozemky.....	80
4.1.3.	Revitalizace neobydlených bytových jednotek.....	81
4.1.4.	Spolupráce města s developery .....	82
4.2.	Komparace a zhodnocení uvažovaných modelů rozvoje bytového fondu .....	83
	ZÁVĚR .....	85
	POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE .....	86

## SEZNAM GRAFŮ

<b>Graf 1:</b> Poptávka po bydlení .....	18
<b>Graf 2:</b> Nabídka bydlení .....	19
<b>Graf 3:</b> Vývoj počtu obyvatel v Kraji Vysočina (2000–2024) .....	57
<b>Graf 4:</b> Vývoj věkové struktury obyvatelstva Kraje Vysočina (2000–2024) .....	58
<b>Graf 5:</b> Vývoj poměru seniorů k obyvatelstvu v produktivním věku v Kraji Vysočina (2000–2024) .....	58
<b>Graf 6:</b> Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy na fyzickou osobu v Kraji Vysočina a v ČR (2000–2024).....	60
<b>Graf 7:</b> Vývoj průměrných měsíčních nákladů na bydlení v Kraji Vysočina a v ČR (2009–2024) .....	61
<b>Graf 8:</b> Vývoj obecné míry nezaměstnanosti v Kraji Vysočina a v ČR (2000–2023) .....	61
<b>Graf 9:</b> Sektorová struktura zaměstnanosti v Kraji Vysočina (2023).....	62
<b>Graf 10:</b> Užívání bytů v Kraji Vysočina podle právního důvodu užívání .....	64
<b>Graf 11:</b> Vývoj dokončených bytů v Kraji Vysočina podle typu budovy (2006–2024) .....	64
<b>Graf 12:</b> Vývoj počtu obyvatel ve městě Chotěboř (2000–2024).....	69
<b>Graf 13:</b> Vývoj věkové struktury obyvatelstva města Chotěboř (2000–2024).....	70
<b>Graf 14:</b> Vývoj poměru seniorů k obyvatelstvu v produktivním věku ve městě Chotěboř (2000–2024).....	70
<b>Graf 15:</b> Vývoj míry nezaměstnanosti ve městě Chotěboř (2005–2024) .....	71
<b>Graf 16:</b> Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti (2024).....	71
<b>Graf 17:</b> Vývoj dokončených bytů ve městě Chotěboř podle typu budovy (2000–2023).....	73
<b>Graf 18:</b> Užívání bytů ve městě Chotěboř podle právního důvodu užívání .....	74
<b>Graf 19:</b> Počet bytů ve vlastnictví města Chotěboř dle dispozice (2024).....	76

## SEZNAM TABULEK

<b>Tabulka 1:</b> Přehled nástrojů státní bytové politiky.....	35
<b>Tabulka 2:</b> Současné programy podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR.....	42
<b>Tabulka 3:</b> Současné programy podpory Ministerstva financí ČR .....	43
<b>Tabulka 4:</b> Současné programy podpory Ministerstva práce a sociálních věcí ČR .....	43
<b>Tabulka 5:</b> Současné programy podpory Ministerstva životního prostředí ČR .....	44
<b>Tabulka 6:</b> Přehled nástrojů regionální bytové politiky .....	47
<b>Tabulka 7:</b> Přehled nástrojů obecní bytové politiky.....	52

<b>Tabulka 8:</b> Počet bytů v Kraji Vysočina podle SLDB (2001, 2011 a 2021).....	63
<b>Tabulka 9:</b> Počet bytů ve městě Chotěboř podle SLDB (2001, 2011 a 2021) .....	72
<b>Tabulka 10:</b> Byty ve vlastnictví města Chotěboř (2010–2024).....	75
<b>Tabulka 11:</b> Cíle bytové politiky města Chotěboř a stav jejich realizace .....	77
<b>Tabulka 12:</b> Modelový finanční rozpočet pro projekt výstavby dvou bytových domů .....	79
<b>Tabulka 13:</b> Modelový finanční rozpočet pro typovou zástavbu rodinných domů.....	80
<b>Tabulka 14:</b> Modelový rozpočet pro výkup neobydlených bytů.....	82
<b>Tabulka 15:</b> Modelový rozpočet pro projekt ve spolupráci s developery .....	83
<b>Tabulka 16:</b> Komparace uvažovaných modelů rozvoje bytového fondu .....	84

## **SEZNAM OBRÁZKŮ**

<b>Obrázek 1:</b> Struktura bytové politiky ČR.....	29
<b>Obrázek 2:</b> Administrativní členění Kraje Vysočina .....	56
<b>Obrázek 3:</b> Administrativní mapa správního obvodu ORP Chotěboř.....	68

## SEZNAM ZKRATEK A ZNAČEK

ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DPS	dům s pečovatelskou službou
EU	Evropská Unie
GCE	Gas Control Equipment
ha	hektar
HDP	hrubý domácí produkt
CHKO	chráněná krajinná oblast
IROP	Integrovaný regionální operační program
Kč	Korun českých
m. n. m.	metrů nad mořem
NUTS	Nomenclature of Units for Territorial Statistics
OECD	Organisation for Economic Co-operation and Development
ORP	obec s rozšířenou působností
OSMZO	odbor správy majetku, zeleně a odpadového hospodářství
PPP	Public Private Partnership
SFPI	Státní fond podpory investic
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SRR	Strategie regionálního rozvoje
SWOT	Strong points, Weak points, Opporutnities, Threats
TA ČR	Technologická agentura České republiky
VÚSC	vyšší územně samosprávný celek

## ÚVOD

Dostupnost bydlení se v posledních letech stala jedním z nejpálčivějších sociálních a ekonomických problémů, kterému čelí obce a města napříč Českou republikou. Mezi hlavní příčiny patří dlouhodobě neefektivní bytová politika, jež se nedokázala dostatečně rychle a efektivně přizpůsobit dynamickým změnám na trhu. Chybějící veřejná podpora pro výstavbu cenově dostupných bytů a startovacích bytů pro mladé rodiny a jednotlivce všech věkových skupin má za následek výrazný nedostatek dostupného bydlení pro středně a nízkopříjmové skupiny. Konkrétně lze uvést příklad úplné likvidace úspěšně zavedené družstevní výstavby bytových domů s možností provádět ji svépomocí což umožňovalo výraznou úsporu finančních prostředků.

Nedostatečná dostupnost bydlení je výzvou nejen na celostátní úrovni, ale především v lokálních podmínkách, kde obce sehrávají zásadní roli při formování bytové politiky. Tato politika přímo ovlivňuje dostupnost a kvalitu bydlení na jejich území. Efektivita plánování a realizace bytové strategie má přímý vliv na atraktivitu obce pro nové obyvatele, stabilizaci stávajících komunit, pracovní mobilitu a ekonomický rozvoj. Pro obce je proto klíčové nejen monitorovat aktuální situaci na trhu s bydlením, ale také aktivně přispívat k rozvoji bytového fondu a zajišťování dostupnosti bydlení.

Cílem práce je provést analýzu situace týkající se bydlení ve vybrané obci – zjistit aktuální nabídku, obsazenost a roli vybrané obce na trhu s bydlením. Součástí práce je navrhnout doporučení pro zlepšení zahrnující i definici bytové strategie analyzované obce.

Práce se zaměřuje na komplexní rozbor problematiky bydlení ve městě Chotěboř, které se nachází v kraji Vysočina. První část se věnuje teoretickému vymezení problematiky bydlení. Nejprve analyzuje funkce a význam bydlení pro společnost. Následně vysvětluje fungování trhu s bydlením a zkoumá dynamiku vztahů mezi nabídkou a poptávkou. Součástí této kapitoly je rovněž typologie forem bydlení, zahrnující vlastnické, nájemní a družstevní bydlení. Dále je pozornost věnována bytové politice, a to na různých úrovních – státní, regionální i obecní, včetně zhodnocení jejího vlivu na konkrétní obec. Třetí část se již specificky zaměřuje na vybranou obec – město Chotěboř. Následuje detailní analýza bytové situace ve městě, podpořená statistickými daty o bydlení. Součástí této analýzy je také hodnocení cílů místní bytové politiky a možných opatření, jejichž prostřednictvím může obec těchto cílů dosáhnout. V závěru práce nabízí shrnutí zjištěných poznatků a doporučení pro zlepšení bytové situace v Chotěboři.

# 1. Ekonomika bydlení

## 1.1. Funkce a význam bydlení

Bydlení bezesporu **představuje jednu z nejzákladnějších potřeb** nezbytných pro lidskou existenci. Hlavní význam bydlení spočívá v tom, že poskytuje prostor a podmínky pro uskutečňování různorodých činností, které jsou nezbytné pro naplnění dalších lidských potřeb. Bydlení tak není pouze fyzickým prostorem, ale také významným sociálním a psychologickým aspektem lidského života, který ovlivňuje kvalitu života jedince i celé společnosti. V souvislosti s bydlením tak hovoříme o třech základních funkcích.

První z nich je **funkce biosociální**. Bydlení poskytuje ochranu před nepříznivými vlivy přírody, jako jsou extrémní povětrnostní podmínky a zároveň nás chrání před nežádoucími vlivy civilizace, například hlukem či znečištěním. Dále zajišťuje prostor pro každodenní činnosti, kterými jsou například skladování, příprava a konzumace jídla, čímž přispívá k uspokojení výživových potřeb. Stejně významným aspektem biosociální funkce je zajištění stabilního zázemí pro rodinný život, včetně výchovy dětí, která je klíčová pro jejich sociální a emocionální rozvoj. Kromě toho nabízí prostor pro aktivní i pasivní odpočinek, čímž podporuje regeneraci a duševní pohodu. V neposlední řadě je též prostorem pro zajištění osobní hygieny a péče o čistotu a zdraví (Šilhánková a kol., 2006, s. 9).

Dále hovoříme o **funkci socioekonomické**. Stabilní bydlení je klíčové pro podporu pracovního a ekonomického růstu, neboť poskytuje zázemí pro pracovní mobilitu a usnadňuje přístup na trh práce. Dále vytváří prostor pro budování a udržování sociálních vazeb, které jsou nezbytné pro vzájemnou pomoc a posilování komunitní solidarity. Kvalitní bydlení také přímo souvisí s přístupem k veřejným službám a infrastruktuře, jako jsou školy, zdravotní zařízení a veřejná doprava. V širším ekonomickém kontextu pak bydlení hraje důležitou roli na trhu nemovitostí, kde investice do bydlení mohou podpořit růst a rozvoj jak městských, tak venkovských oblastí. Dostupnost cenově přijatelných a kvalitních bytů je rovněž zásadní pro prevenci chudoby a sociálního vyloučení, čímž přispívá k celkové stabilitě společnosti a udržitelnosti jejích sociálních systémů (Šilhánková a kol., 2006, s. 9).

Třetí základní funkcí bydlení je **funkce sociokulturní**, kdy bydlení poskytuje prostor pro rozvoj kulturního, společenského a komunitního života. Bydlení umožňuje lidem zapojit se do zájmových, sportovních či uměleckých aktivit. Současně posiluje pocit identity, soudržnosti a vzájemné podpory ve společnosti (Šilhánková a kol., 2006, s. 9).

**Bydlení** je však nejen potřebou, ale též **právem** ukotveným v řadě mezinárodních dokumentů a v mnoha zemích je dokonce zahrnuto přímo v ústavě. Na mezinárodní úrovni se jedná v první řadě o Všeobecnou deklaraci lidských práv, kde článek 25 stanoví: „*každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny...*“ (Všeobecná deklarace lidských práv, 1945) V naší Ústavě není právo na bydlení výslovně uvedeno, nicméně existují právní normy, které se k této problematice vztahují a přímo bydlení ovlivňují.

Z hlediska **ekonomické podstaty** je bydlení definováno jako **privátní statek**, což znamená, že nesplňuje podmínky charakteristické pro statky veřejné. Veřejný statek je charakterizován dvěma klíčovými vlastnostmi: nedělitelností spotřeby a nemožností vyloučit jednotlivce z jeho spotřeby. Bydlení však těmto kritériím nevyhovuje, neboť jde o statek, jehož užívání je přímo spojeno s vyloučením ostatních osob. Bydlet v určitém bytě nebo domě znamená, že daný prostor je přístupný pouze pro určitou skupinu lidí (například rodinu či jednotlivce) a ostatní osoby jsou z tohoto užívání vyřazeny. To ovšem neznamená, že by stát neměl na trhu bydlení zasahovat. Jeho stabilita je totiž jedním z významných předpokladů pro soudržnou společnost a ekonomický růst daného státu. Proto by mělo být v jeho zájmu vytvořit a udržet takové podmínky, který nebudou vytvářet bariéry pro ty, kteří si nemohou zajistit adekvátní bydlení na volném trhu. Na základě toho je bydlení často nazýváno též jako statek „prospěšný“, popřípadě „zasluhující si“ podporu státu (Lux, Kostelecký, 2011, s. 23).

## 1.2. Trh s bydlením

Trh s bydlením vykazuje některé podobnosti s jinými trhy, lze jej proto analyzovat pomocí základních ekonomických principů. Za předpokladu existence dokonalé konkurence by rovnováha na trhu s bydlením nastala v bodě, kdy se mezní užitek spotřebitelů rovná mezním nákladům na produkci bydlení. V tomto bodě by docházelo ke stanovení optimální ceny i množství, což by zajistilo efektivní rozdělení zdrojů. V praxi však trh s bydlením vykazuje řadu specifik, která způsobují, že se značně vzdaluje od tohoto ideálu. Poptávka po bydlení se mění v závislosti na faktorech, jako jsou příjmy domácností, výše daňového zatížení, struktura výdajů domácností nebo potřeby členů domácnosti. Například růst příjmů spojený s rozšířením domácnosti o nové členy často vede ke zvýšení poptávky po bydlení. Oproti poptávce reaguje nabídka bydlení na změny na trhu zpravidla s výrazně menší flexibilitou. To je způsobeno omezeními, jako je nedostatek pozemků a rozdílná efektivita produkce mezi jednotlivými firmami. Nejen tyto, ale i další faktory činí trh s bydlením komplexním a náchylným k tržním selháním, která vyžadují zásahy ze strany státu nebo

jiných regulátorů. Tato specifika budou dále podrobně rozebrána a vysvětlena v následujících podkapitolách (Poláková a kol., 2006, s. 22–23).

### 1.2.1. Poptávka po bydlení

Poptávka po bydlení je zpravidla výsledkem kolektivního procesu rozhodování, jehož se účastní celá domácnost potažmo rodina, nikoliv pouze jednotlivec. První krok v tomto procesu představuje volba mezi nájemním a vlastnickým bydlením (tzv. tenure choice). Teprve poté přichází na řadu další determinanty, jako jsou cena, velikost, lokalita nemovitosti atd. Finální výběr a typ preferovaného bydlení pak ovlivňují tři komplexní skupiny faktorů (Lux, 2002, s. 30-39):

První skupinou jsou **demografické a sociální faktory**, tzv. demografické trendy. Tyto trendy reflektují změny v populačním složení a chování obyvatelstva. Jedním z hlavních je stárnutí populace, které zvyšuje potřebu specifického bydlení pro seniory, jako jsou menší byty nebo zařízení s pečovatelskou službou. Současně dochází k poklesu porodnosti, což má za následek dlouhodobý úbytek počtu obyvatel v některých regionech a pokles poptávky po větších rodinných domech. Dalším faktorem ovlivňujícím poptávku po bydlení je společenský status domácnosti. Pro některé domácnosti může být vnímáno jako společensky nepřijatelné nebo méně prestižní žít v nájemním bydlení, což následně ovlivňuje jejich rozhodnutí vstoupit na trh vlastnického bydlení. Dále jsou to například změny ve struktuře domácností a životním stylu. Růst počtu jednočlenných domácností zvyšuje poptávku po menších bytech, zatímco preference flexibility a ekologie vedou k většímu zájmu o nájemní bydlení nebo moderní formy sdíleného bydlení.

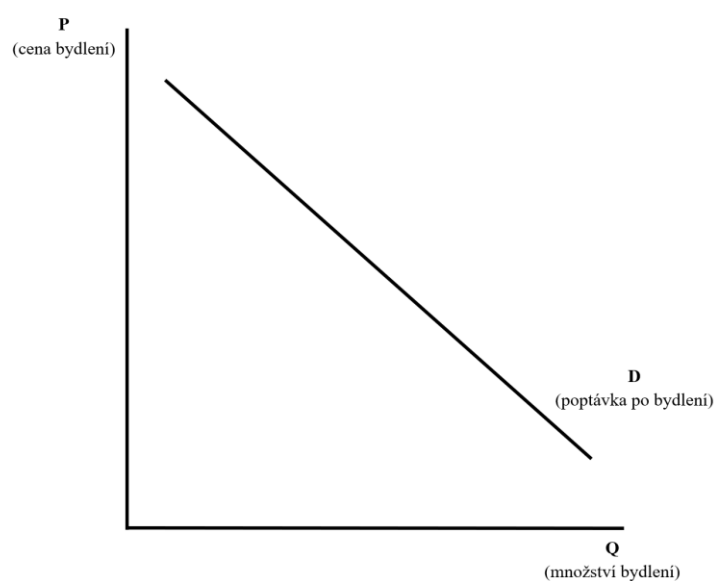
Druhou, neméně významnou skupinou, jsou **finanční faktory**. Ty zahrnují hlavní aspekty při rozhodování domácností o volbě mezi vlastnickým a nájemním bydlením. Jedním z nich jsou očekávání ohledně vývoje budoucích příjmů domácnosti. Domácnosti, které předpokládají růst svých příjmů, jsou často ochotnější investovat do vlastnického bydlení, nýbrž je považují za dlouhodobě udržitelné. Na druhé straně domácnosti, které mají podprůměrný příjem a neočekávají vysoký růst příjmů, raději zvolí méně rizikovou variantu, tedy bydlení nájemní. Dalším důležitým faktorem je očekávané zhodnocení vlastnického bydlení jako investice. Vlastnické bydlení je často vnímáno nejen jako místo pro život, ale také jako finanční aktivum, jehož hodnota může v čase růst, což podporuje rozhodnutí o koupi nemovitosti. Naopak výše transakčních nákladů spojených s koupí či prodejem vlastnického bydlení může domácnosti od vlastnické formy bydlení odrazovat. Tyto náklady zahrnují například poplatky za realitní služby, daně, právní služby či administrativní poplatky, které

mohou představovat významnou finanční zátěž. Důležitou roli hrají také monetární a inflační tendence. Nízké úrokové sazby a stabilní inflace podporují dostupnost hypoték a zvyšují atraktivitu vlastnického bydlení. Vysoká inflace či nejistota na finančních trzích mohou naopak vést domácnosti k volbě nájemního bydlení, jelikož nevyžaduje dlouhodobé finanční závazky.

V neposlední řadě má na rozhodování mezi nájemním a vlastnickým bydlením nepopiratelný vliv **státní politika**. Bytová politika státu zahrnuje nástroje, kterými vláda ovlivňuje dostupnost a kvalitu bydlení. Patří sem zejména poskytování dotací na výstavbu nebo rekonstrukci bytů, daňové úlevy pro vlastníky nemovitostí, podpora dostupného nájemního bydlení či regulace hypoték. Například situace, kdy dojde ke snížení zdanění či zvýhodnění úvěrů, může přispět k rozhodnutí pořídit si vlastnické bydlení. Naopak rozvoj nájemního bydlení, například prostřednictvím výstavby sociálních bytů, dotací pro poskytovatele nájemního bydlení nebo stabilizace nájemních cen, může zvýšit jeho atraktivitu. Další úlohou státu je též legislativní ochrana nájemních práv, která ovlivňuje bezpečnost a stabilitu nájemního vztahu.

Poté, co domácnost učiní tzv. tenure choice, může přejít k dalšímu kroku. V této fázi je třeba zohlednit otázku, kolik bydlení by domácnost ráda spotřebovala při svých preferencích a příjmových omezeních. Poptávka po bydlení se dá znázornit obdobně jako poptávka po jakémkoliv standardním zboží. Základní princip poptávky spočívá v negativním vztahu mezi cenou statku či služby a množstvím, které jsou spotřebitelé ochotni a schopni koupit při různých úrovních cen. S rostoucí cenou poptávané množství klesá a naopak (Poláková a kol., 2006, s. 19).

Graf 1: Poptávka po bydlení



Zdroj: vlastní zpracování

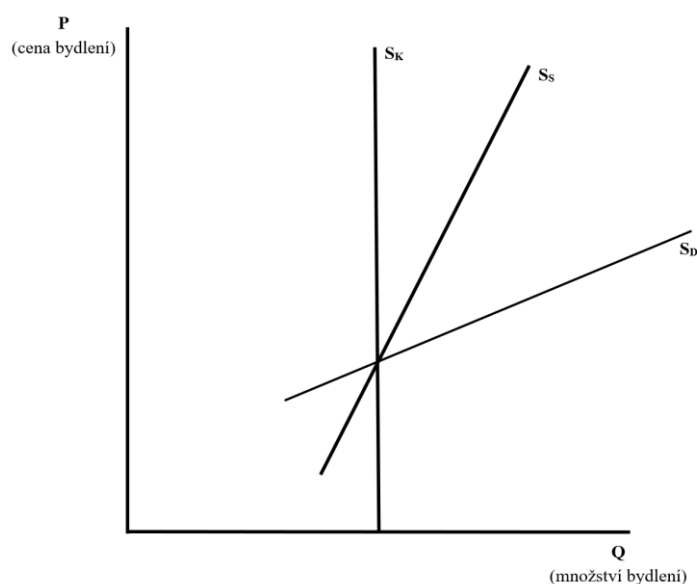
### 1.2.2 Nabídka bydlení

Na trhu s bydlením je nabídka vyjádřena jako funkce, která ukazuje vztah mezi cenou nemovitosti a množstvím, které jsou jednotliví poskytovatelé ochotni nabídnout. Tento vztah odpovídá základnímu ekonomickému **zákonu rostoucí nabídky**, podle kterého s růstem ceny statku roste i množství nabízené na trhu. Křivka nabídky je tak narozdíl od křivky poptávky rostoucí. Elasticita nabídky je pak ovlivněna celou řadou různých faktorů, které v podstatě vyplývají z jednotlivých specifik bydlení jako statku. Největší měrou je nabídka ovlivněna fixací v prostoru a svázaností s trhem pozemků. Existuje omezené množství stavebních pozemků, jejichž nabídka je značně limitovaná a nelze ji snadno rozšířit. Nemovitosti jsou pevně spjaty s konkrétní lokalitou, což znemožňuje jejich přesun na jiný trh. Lokalita zároveň významně ovlivňuje hodnotu bydlení. Tento vliv je nejvíce patrný při porovnání hodnot nemovitostí ve velkých městech s hodnotami nemovitostí v menších městech či na venkově. Dalším faktorem je velká diference výrobku, kdy každá nemovitost disponuje jinou velikostí, kvalitou výrobních materiálů či stářím. To zvyšuje nároky na nabízející subjekty. Další výzvou je relativně dlouhá doba výstavby, která se běžně pohybuje v řádu několika let. V neposlední řadě hrají důležitou roli též státní zásahy, které mohou výstavbu regulovat (Lux, Kostelecký, 2011, s. 24–35).

Nabídka bytových služeb se liší podle časového období. V **krátkém období** je nabídka bytových služeb prakticky neelastická, protože kapacita bytového fondu je pevně daná. Výstavba nových bytů či rozšíření stávajících možností je časově náročné, takže

zvýšení ceny nemá okamžitý vliv na dostupné množství. **Ve středním období** je nabídka více elastická, protože na zvýšené ceny mohou poskytovatelé reagovat přizpůsobením nabídky. Například mohou být renovovány stávající byty, převedeny nebytové prostory na bytové účely nebo může dojít k dokončení dříve zahájených staveb. **V dlouhém období** je nabídka ještě pružnější, protože stavitelé mohou plánovat a realizovat nové projekty, což umožní výraznější reakci na růst cen. Dlouhodobá křivka nabídky je tedy méně strmá a blíží se elastické nabídce (Poláková a kol., 2006 s. 20–22).

Graf 2: Nabídka bydlení



Zdroj: vlastní zpracování dle Lux, M.: *Mikroekonomie bydlení* 2002

### 1.2.3 Subjekty na trhu s bydlením

Ekonomika bydlení je komplexní oblast, ve které se prolínají zájmy a aktivity různých subjektů jak z veřejného, tak ze soukromého sektoru. Zatímco veřejné instituce, mezi něž patří stát, kraje a místní samosprávy, se snaží vytvářet podmínky pro stabilní a dostupné bydlení s cílem zvyšovat celkový společenský blahobyt, soukromí aktéři, jako developeri, investoři či pronajímatelé, sledují primárně své vlastní ekonomické zájmy a rozhodují se na základě tržních mechanismů. Tyto dva přístupy se neustále střetávají i doplňují, což formuje dynamiku bytového trhu, ovlivňuje dostupnost bydlení a určuje jeho cenovou hladinu. Níže bude prostor věnován dílčím subjektům a jejich rolím (Šilhánková a kol., 2006, s. 32–33).

Z hlediska hierarchie stojí na nejvyšší úrovni **stát**. Primární role státu v oblasti bytové politiky spočívá v odpovědnosti za definování jejího pojetí, obsahu, cílů a úkolů. V České republice je v této oblasti reprezentován Parlamentem ČR, vládou a dalšími správními orgány

státu. Parlament sehrává zásadní úlohu při formování a schvalování legislativních opatření, která vycházejí z nastaveného vládního programu a příslušné koncepce. Právě tato opatření určují základní rámec sociální politiky státu a zároveň ovlivňují fungování nestátních subjektů, jež se na jejím naplňování podílejí. Vláda a správní orgány státu pak nesou odpovědnost za realizaci konkrétní státní politiky v daném časovém období. Tyto instituce působí na různých úrovních, od celostátní přes regionální až po místní (Krebs, 2015, s. 50–51).

V souvislosti se státem jakožto jedním ze subjektů bytové politiky se též hovoří o tzv. dichotomii role státu, kterou podrobně rozebírá Lux, který pro tyto účely zavádí pojmy „racionální ekonom“ a „chápatící paternalista“. Na jedné straně stát usiluje o sociální spravedlnost a podporu dostupného bydlení, což odpovídá konceptu chápatícího paternalisty. Na straně druhé však zároveň sleduje efektivitu a stabilitu trhu s bydlením, čímž se přibližuje roli racionálního ekonomy. Lux zároveň upozorňuje na skutečnost, že tyto dvě role státu jsou mnohdy ve vzájemném rozporu. V této souvislosti se otevírá širší otázka legitimacy státních zásahů do trhu s bydlením – zda by stát měl aktivně regulovat a podporovat bytovou politiku, nebo zda by měl ponechat její vývoj výhradně tržním mechanismům. Tato dilemata pak odrážejí hlubší spor mezi principy volného trhu a sociální odpovědnosti státu (Lux, 2003, s. 12).

Na stát navazují **kraje** jakožto územně správní celky plní v rámci bytové politiky hned několik zásadních funkcí. Primárně každý kraj funguje jako prostředník mezi státní politikou a její implementací na obecní úrovni, čímž zajišťují efektivní přenos národních koncepcí do lokální praxe. Dále se prostřednictvím tvorby strategických dokumentů zaměřených na problematiku bydlení přímo snaží systematicky řešit výzvy spojené s dostupností a kvalitou bydlení. Kromě toho poskytují finanční prostředky, například formou krajských dotací, a to s cílem zlepšit bytovou situaci ve svých regionech (Šilhánková a kol., 2006, s. 32).

Na úrovni místní samosprávy stojí **obce**, jejichž povinnosti a kompetence v různých oblastech veřejné správy, včetně bytové politiky upravuje Zákon o obcích (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích). V souladu s § 35 odst. 2 tohoto zákona jsou obce zavázány pečovat o uspokojování potřeb svých občanů, přičemž jednou z prioritních oblastí je právě zajištění dostupného bydlení (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích). V souladu s těmito právními normami se tak obce staly klíčovými aktéry bytové politiky na regionální úrovni, a to jak v rámci přenesené, tak i samostatné působnosti. V přenesené působnosti zajišťují územní plánování, racionální využívání nenahraditelné půdy, ochranu životního prostředí a rozvoj

územních celků. V samostatné působnosti pak obce vytvářejí rozvojové dokumenty, iniciují bytovou výstavbu, využívají finanční prostředky státu či formulují místní bytovou politiku (Šilhánková a kol. 2006, s. 32).

Vedle veřejných orgánů se na trhu bydlení vyskytují také **soukromé subjekty**, a to konkrétně zisková a nezisková sdružení. Tyto subjekty mají zpravidla vlastní cíle a strategie, které se významně liší od těch, které zastávají veřejné orgány. Neodmyslitelnou součástí soukromého sektoru jsou bezesporu domácnosti. **Domácnosti** stojí na straně poptávky po bydlení a jsou největšími odběrateli tohoto statku, ať už pro vlastní spotřebu, nebo jako investiční příležitosti. Zároveň se domácnosti uplatňují i na straně nabídky, kdy realizují prodej nemovitostí buď prostřednictvím přímých smluvních ujednání, nebo za využití zprostředkovatelských subjektů, jako jsou realitní kanceláře. Tyto instituce zprostředkovávají transakční proces mezi prodávajícím a kupujícím, přičemž za své služby inkasují odpovídající provizi. Alternativně mohou domácnosti využít i samostatnou inzerci k oslovení potenciálních zájemců o koupi. Dále na trhu bydlení hrají významnou roli subjekty, které zajišťují další výstavbu a financování bydlení. Mezi takové subjekty patří např. **stavební firmy, bankovní společnosti** či **bytová družstva**. V neposlední řadě zde jsou subjekty, které poskytují služby nezbytné pro fungování bytových výstaveb, a to služby jako zajištění dodávek elektřiny, plynu, vody atp. (Šilhánková a kol., 2006, s. 33; Poláková a kol., 2006, s. 23–24).

### 1.3. Typologie bydlení

Na trhu s bydlením existuje široké spektrum možností, které se liší nejen typem nemovitosti, ale také jejím umístěním, kvalitou, cenovou dostupností či právním postavením vlastníka. Z hlediska bytové politiky se rozlišují základní formy bydlení na základě právního titulu užívání bytu či domu, tedy podle rozsahu výkonu vlastnických práv k dané nemovitosti. Obvykle se vymezují následující kategorie, seřazené sestupně dle míry vlastnického oprávnění. Nejvyšší míru kontroly nad nemovitostí poskytuje **vlastnické bydlení**, které zahrnuje plná vlastnická práva k bytu či domu, nejčastěji v případě rodinných domů. Dalším typem je spoluvlastnické bydlení, typické pro tzv. kondominia, kdy vlastník bytu současně spoluvlastní společné části domu a případně i přilehlý pozemek. **Družstevní bydlení** představuje specifickou formu, kdy obyvatel nevlastní samotnou jednotku, nýbrž podíl v bytovém družstvu, jež je právním vlastníkem celého domu. Pokud jsou družstevní podíly volně obchodovatelné, přibližuje se tento model vlastnictví kondominiím. Sdílené vlastnictví pak představuje hybridní formu, v níž dochází k postupnému přechodu práv od nájmu k plnému vlastnictví. Nejnižší míru vlastnických práv zahrnují nevlastnické formy bydlení,

mezi něž patří **nájemní a podnájemní bydlení**, kdy uživatelé nemovitosti disponují pouze smluvním právem k jejímu užívání, nikoliv však vlastnickým titulem. Bydlení lze tedy obecně kategorizovat na vlastnické, kdy je nemovitost ve vlastnictví obyvatele, a nájemní, při němž člověk obývá prostor na základě dohody s jeho majitelem (Donner, 2000, s. 22–23).

### 1.3.1. Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení představuje nejpreferovanější formu bydlení, a to jak pohledem běžných občanů, tak i Ministerstva pro místní rozvoj ČR. V bytě v osobním vlastnictví nebo ve vlastním domě u nás bydlí více než polovina obyvatel. Vysoká obliba vlastnického bydlení je dána několika zásadními faktory. Je vnímáno nejen jako stabilní a komfortní způsob života, ale také jako investice s potenciálem dlouhodobého zhodnocení. Výnosnost této investice však závisí na lokalitě, ekonomickém vývoji a poptávce po bydlení v dané oblasti. Vlastnictví je dále spojováno s vysokým společenským statutem a symbolizuje ekonomickou soběstačnost a nezávislost. Právě kombinace těchto atributů činí vlastnické bydlení nejžádanější variantou na trhu s nemovitostmi (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2009).

Většina domácností financuje pořízení vlastního bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru, jenž se obvykle stává dlouhodobým závazkem. Výše měsíčních splátek je pak závislá na několika faktorech, jako jsou úroková sazba, doba splácení a míra vlastního podílu na financování. Další významný prvek představuje fixace úrokové sazby, jenž zásadním způsobem ovlivňuje stabilitu těchto splátek. Delší doba fixace poskytuje věřiteli jistotu v podobě neměnnosti splátek, avšak může být spojena s vyšší úrokovou sazbou, jež zvyšuje celkovou finanční zátěž. V dlouhodobém horizontu však investice do vlastního bydlení představuje nástroj pro dosažení finanční stability a postupné eliminování nákladů spojených s pronájemem, což může v konečném důsledku přinést značnou úsporu (Srový, 2005, s. 39–44).

Vlastnické bydlení s sebou samozřejmě nese nejen výhody, ale i řadu výzev a komplikací, které mohou nastat jak v průběhu jeho pořízení, tak v souvislosti s jeho údržbou či dlouhodobým financováním. Problémem může primárně nastat při nedostatku peněz na splátky úvěru, na údržbu či v případě poklesu příjmů. Pro pokrytí těchto nákladů lze v České republice využít stavební spoření, které díky státnímu příspěvku a výhodnějším úvěrům usnadňuje financování bydlení i jeho rekonstrukcí (Kropáčková, 2017, s. 24).

### 1.3.2. Nájemní bydlení

V oblasti nájemního bydlení vymezuje Poláková dva základní sektory, které liší typem vlastníka, způsobem financování, výší nájemného, mírou a formami státní podpory, klientelou atd. Prvním z nich je tzv. **ziskový (soukromý) nájemní sektor**. Naproti němu pak stojí tzv. **neziskový (veřejný sektor)**, který bývá též označován jako sektor sociální (Poláková, 2006, s. 49).

#### **Neziskový (veřejný) sektor**

Vlastníky bytového fondu veřejného nájemního sektoru jsou téměř vždy obce. Ty pak musí plnit defacto dvojí funkci, a to roli vlastníka bytového fondu na jedné straně a roli subjektu, který hájí veřejný zájem a plní sociální úkoly na straně druhé. Hlavním rozdílem oproti soukromému sektoru je skutečnost, že se v něm neuplatňuje poskytování služeb za účelem maximalizace zisku. Místo toho je zde uplatňováno nákladové nájemné, popř. nájemné odvozené od příjmů nájemců, a to i v případě, že takové nájemné je nižší než provozní náklady služby. V těchto případech musí být provoz bytových domů dotován.

Relativně nízké nájemné je příčinou nadměrné poptávky po tomto druhu služby, kterou ale není možné uspokojit. Aby byl tento systém udržitelný a zachoval si sociální charakter, používají se různé přidělové systémy, jako například pořadníky. Nicméně kombinace vysoké poptávky a přidělového systému, řízeného veřejnou správou, často vede k problémům, včetně korupce.

V tomto sektoru jsou typicky uplatňována nájemní smlouvy na dobu neurčitou a velmi rozsáhlá práva nájemců, kteří mají často i možnost, zúčastnit se správy bytového fondu. Jedním z hlavních problémů, se kterými se veřejný sektor potýká je neadekvátní alokace tohoto bytového fondu, kdy nájemci, jejichž příjmy vzrostly nad stanovený limit pro veřejné nájemní bydlení, stále zůstávají v tomto sektoru. Řešením tohoto problému může být navýšení plateb těchto nájemců či ukončení smlouvy a obsazení bytu nájemcem, který do této sociální skupiny patří (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2009).

#### **Soukromý nájemní sektor**

Vznik a neefektivita tohoto sektoru jsou základem vzniku moderní bytové politiky tak, jak je dnes známa. Soukromí pronajímatelé usilují primárně o maximalizaci jejich zisků z pronájmu bytů, čímž se dostávají do rozporu se zájmy nájemců. Z toho důvodu zasahuje na tomto trhu stát, který se snaží tuto oblast určitým způsobem korigovat, a to prostřednictvím různých regulací či kontrolami výše nájemného. V mnoha vyspělých zemích vzniká otázka důležitosti existence soukromého nájemního sektoru. Některé státy (např. Dánsko, Švédsko,

Velká Británie) zpochybňují jeho potřebu a jako důvod udávají, že nikdo by neměl vydělávat na uspokojování základních životních potřeb ostatních lidí. Donner se domnívá, že tento sektor má na základě zachování svobody právo existovat, ale nelze očekávat, že se soukromí majitelé budou chovat sociálně, a proto je zapotřebí, aby stát měl a využíval možnost intervence (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2009).

Nájemní vztahy v tomto sektoru jsou sjednávány buď na dobu určitou, nebo neurčitou. Smlouva na dobu určitou stanoví pevně definovaný termín ukončení nájmu, To oběma stranám, tedy jak nájemci, tak pronajímateli, poskytuje jistotu ohledně délky závazku a vzájemných práv a povinností. Na druhé straně nájemní vztah na dobu neurčitou přináší flexibilitu a dlouhodobější stabilitu pro nájemce. Výpovědní lhůta je v tomto případě upravena příslušnými zákonnými normami (Laipold, 2017, s. 178–179).

Výše nájemného je ovlivňována řadou faktorů, mezi které se řadí technický stav nemovitosti, její velikost a především lokalita. Centrum města se vyznačuje vyššími nájmami, zatímco v okrajových částech, mimo obec nebo v méně atraktivních obcích, jsou ceny nižší. Dostupnost veřejné dopravy, škol, zdravotní péče či obchodů jsou dalším faktory, které mají důležitý vliv na atraktivitu dané oblasti a tím i výši nájmu (Šimeček, 2017, s. 115). Pro usnadnění cenové orientace na trhu nájemního bydlení byla vytvořena cenová mapa nájemného Ministerstvem financí ČR. Tato mapa umožňuje sledovat minimální, maximální a mediánové hodnoty nájemného v jednotlivých částech města, čímž napomáhá lepší informovanosti nájemníků i pronajímatelů (Ministerstvo financí ČR, 2024).

Při zprostředkování nájemního bydlení je často využívána realitní kancelář, která pomáhá zájemcům o bydlení s výběrem vhodné nemovitosti, zajištěním smluvní dokumentace a komunikací mezi oběma stranami. Tato služba obvykle zahrnuje poplatek ve formě provize, která typicky bývá ve výši jednoho až dvou měsíčních nájmů. Mezi další výdaje spojené s nájemním bydlením patří jednorázová kauce, která je požadována pronajímatelem zpravidla jako finanční záruka pro případ neuhrazených pohledávek nebo na pokrytí škod způsobených nájemci (Laipold, 2017, s. 181).

V případě finanční nouze mohou být čerpány různé státní podpory. Jednou z nich je příspěvek na bydlení, který je poskytován domácnostem s vysokými náklady na bydlení v poměru k jejich příjmům. Další způsob státní podpory nájemního bydlení je doplatek na bydlení, jenž je určen pro osoby, které nejsou schopny hradit nájemné a s nájmem spojené náklady ani po započtení příspěvku na bydlení (Křeček, 2016, s. 194–196).

### 1.3.3. Družstevní bydlení

Bytová družstva zažila nebývalý vzestup v padesátých letech minulého století, kdy se stala jedním z hlavních pilířů bytové výstavby. Družstevní domy tehdy vyrostly ve velkém měřítku zejména ve městech a jejich výstavba dala základ mnoha dnešním sídlištím. Nová bytová družstva pak vznikala a doposud vznikají po prodeji obecního bytového fondu (Kropáčková, 2017, s. 54).

Jedná se o specifický typ bydlení, který kombinuje prvky vlastnického i nájemního bydlení. Nájemní vztah vzniká mezi bytovým družstvem jakožto právnickou osobou a členy bytového družstva, kteří užívají družstevní byt. Nutno však zdůraznit, že se jedná nikoliv o koupi bytu samotného, ale o podíl v družstvu (Kropáčková, 2017, s. 55).

Co se „nájemného“ týče, užívá se stejný pojem, jako tomu je u bytů nedružstevních, přestože se v tomto případě nejedná o nájem v pravém slova smyslu (tedy odměnu za užívání cizí věci). U družstevního bytu jde spíše o platbu, která pokrývá skutečné náklady družstva na správu a údržbu nemovitosti, včetně nákladů na opravy a tvorbu finančního fondu pro budoucí investice. Nájemné družstevního bytu upravuje § 744 zákona 90/2012 Sb. O obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích), který stanoví konkrétní podmínky pro platby členů družstva. Družstevní bydlení tedy funguje na neziskovém principu placení nákladů za bydlení (Křeček, 2016, s. 180–181).

## 2. Bytová politika

### 2.1. Pojem bytová politika a její typy

Soustavné zajišťování podmínek a potřeb spojených s bydlením představuje jeden z významných předpokladů ekonomické prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale je také nutným aspektem pro zachování a fungování demokratické společnosti. Nejen z těchto důvodů je bydlení a jeho dostupnost předmětem pozornosti všech vyspělých zemí světa (Šilhánková a kol., 2006, s. 31). Nejčastěji se bytovou politikou chápe soubor opatření, který zahrnuje jak podporu poptávky po bydlení, tak iniciativy zaměřené na rozvoj nabídky, doplněné o přímé zásahy státu do bytového trhu. Tyto zásahy jsou nezbytné k tomu, aby bylo bydlení optimálně alokováno a dostupné pro obyvatelstvo. Specifickým rysem této oblasti je její mimořádná složitost, která pramení nejen z pevné prostorové vázanosti bytového fondu, ale též z vysokých pořizovacích nákladů a dlouhé životnosti nemovitostí (Krebs a kol., 2015, s. 406).

Typy bytové politiky rozlišujeme na základě druhu sociální politiky, která je v daném státě uplatňována. Nejčastěji se pracuje s typologií dánského sociologa Esping-Andersona, který vymezuje tři základní typy bytových systémů – **korporativní**, **univerzalistický** a **liberální**, přičemž se někdy uvádí i čtvrtý, tzv. **rudimentární** systém. Všechny tyto modely se přitom liší způsobem pojetí sociální spravedlnosti, tedy způsobem, jakým stát přistupuje k rozdělování sociálních dávek a poskytování veřejných služeb. Každý z těchto modelů klade důraz na jiný princip – zásluhovost, potřebnost nebo rovnost (Poláková a kol., 2006, s. 28).

#### **Korporativní systém**

Korporativní systém bytové politiky je odvozen od **korporativního(konzervativního) modelu sociálního státu**, který je založen na principech solidarity a subsidiarity. Hlavním cílem je zajištění sociální spravedlnosti s ohledem na konkrétní životní situace jednotlivců a domácností, nikoli výhradně na základě jejich zásluhovosti. V rámci tohoto přístupu stát aktivně upravuje tržní podmínky v oblasti bydlení prostřednictvím regulačních opatření, dotací a cílených podpor, přičemž využívá jak veřejné, tak soukromé zdroje. Významnou roli hrají nestátní neziskové organizace, které se často podílejí na zajišťování bydlení efektivněji než komerční sektor. Korporativní model zároveň usiluje o zachování společenských statusových rozdílů, což se promítá do způsobu přidělování sociálních práv. Přístup k veřejné podpoře bývá podmíněn předem stanovenými kritérii, která určují, kdo na zvýhodnění dosáhne – zpravidla jde o domácnosti, které si za

daných podmínek nemohou samy zajistit odpovídající bydlení. Tento typ bytové politiky je reprezentován Rakouskem, Francií, Německem či Itálií (Esping-Anderson, 1990, s. 27).

### **Univerzalistický (sociální) systém**

Univerzalistický systém vychází ze **sociálně-demokratického modelu sociálního státu**, který je charakteristický důrazem na univerzální přístup k veřejným službám a vysoký stupeň dekomodifikace, tedy nezávislosti občanů na tržním prostředí při uspokojování základních životních potřeb. V oblasti bytové politiky se tento model projevuje aktivní rolí státu ve všech fázích bydlení – od plánování a výstavby přes regulaci nájemného až po přímé poskytování kvalitního veřejného bydlení. V tomto systému tedy nejde pouze o zmírnění nerovností nebo o podporu nejchudších skupin obyvatelstva, ale o vytvoření takového systému, který bude poskytovat rovné šance a přístup ke kvalitním službám pro všechny obyvatele daného státu (Esping-Anderson, 1990, s. 27–28). Jako příklad můžeme uvést především severské státy.

### **Liberální systém**

Tento typ bytové politiky je odvozen od **liberálního modelu sociálního státu**, v rámci něhož je přístup k sociální politice postaven především na principech individuální odpovědnosti a soběstačnosti jednotlivce. Stát v tomto systému zastává jen minimální úlohu, roli tzv. nočního hlídače, čili zasahuje jen tehdy, pokud si občan není schopen pomoci sám. Sociální podpora je poskytována cíleně a podmíněně, většinou po ověření majetkových a příjmových poměrů žadatele. Největším úskalím tohoto systému jsou nerovné příležitosti k uspokojení potřeb bydlení. To často vede k tomu, že si nízkopříjmové skupiny nemohou dovolit tuto potřebu naplnit, a naopak vyšším příjmovým skupinám zajišťuje bydlení podle jejich vlastních představ zpravidla i ve vysoké kvalitě a s poměrně vysokou efektivností vynaloženým nákladům. Tento model je uplatňován například v zemích jako jsou Spojené státy americké, Kanada, Velká Británie nebo Austrálie (Esping-Anderson, 1990, s. 26–27).

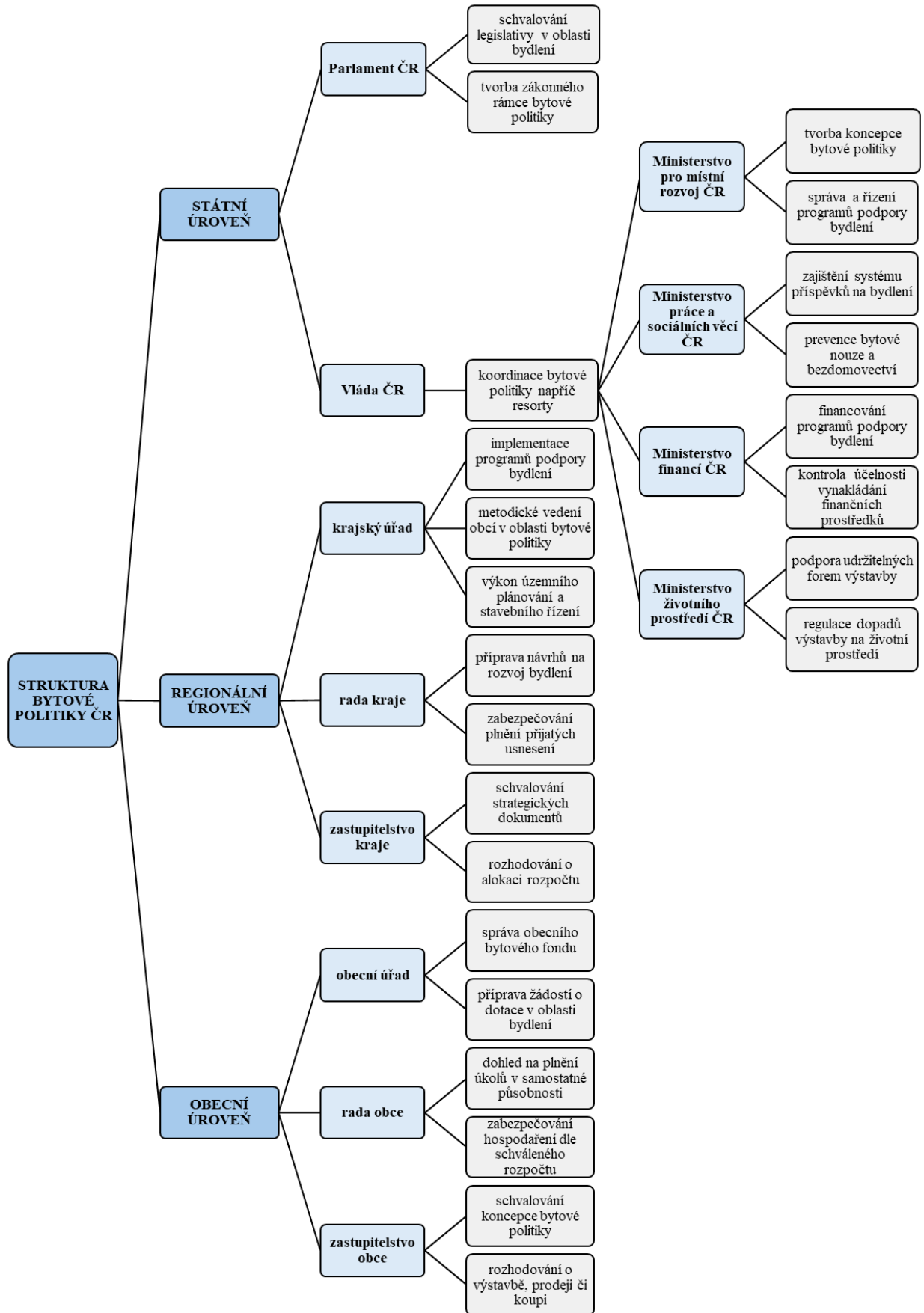
### **Rudimentální systém**

Posledním uváděným typem je rudimentální systém, který úzce souvisí s **liberálním pojetím bytové politiky**. Jedná se o jeho **extrémní formu**, kdy stát jen velmi zřídka poskytuje jakoukoliv ochranu či podporu. To znamená, že občané jsou při zajišťování bydlení plně odkázáni sami na sebe. Příkladem takových států jsou například Portugalsko či Řecko (Poláková a kol., 2006, s. 29).

Na rozdíl od těchto teoretických konceptů je reálná bytová politika každé země zpravidla kombinací výše zmíněných systémů. To vyplývá ze skutečnosti, že zajišťování odpovídajícího bydlení se liší podle toho, na jakou sociální skupinu je zaměřeno. Například bydlení pro sociálně potřebné, osoby vyloučené ze společnosti, migranty, středně příjmové skupiny atp. Potřeba kombinace těchto systémů dále pramení z různých politických programů jednotlivých stran ve vládě a finančními možnostmi, kterými jednotlivé země disponují (Krebs a kol., 2015, s. 411).

V České republice je realizace bytové politiky zajišťována prostřednictvím víceúrovňového systému veřejné správy. Na **státní úrovni** je hlavním garantem Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, které spolu s dalšími příslušnými ministerstvy připravuje strategické dokumenty, nastavuje legislativní rámec a koordinuje cíle a priority v oblasti podpory bydlení. Další úroveň tvoří jednotlivé **kraje**, které zejména zprostředkovávají státní podporu obcím. Nejzásadnější úlohu však sehrávají samotné **obce**. Jakožto nejbližší správní jednotky občanům přímo zajišťují rozvoj místní bytové infrastruktury, připravují územní plánování, spravují obecní bytový fond a mohou čerpat státní nebo evropské prostředky na podporu bydlení. Do systému se zapojují také **specializované organizace** jako Státní fond podpory investic (SFPI), který zajišťuje financování konkrétních programů, či **neziskové organizace**, které mohou vystupovat jako poskytovatelé dostupného bydlení pro specifické cílové skupiny (Koncepce bydlení České republiky 2021+, 2020). Podrobněji budou cíle a nástroje jednotlivých segmentů bytové politiky popsány v následujících podkapitolách.

Obrázek 1: Struktura bytové politiky ČR



Zdroj: vlastní zpracování

## 2.2. Vývoj bytové politiky na území České republiky

### Bytová politika Rakouska-Uherska (do roku 1918)

Počátky organizované bytové péče v českých zemích sahají do období prudké industrializace v 19. století, kdy docházelo k významným proměnám sociální struktury a způsobu života. Rychlý rozvoj průmyslu vyvolal intenzivní migraci obyvatelstva z venkova do rozvíjejících se městských center, což vedlo k výraznému nárůstu městské populace. Stávající bytový fond však na tento demografický vývoj nedokázal adekvátně reagovat, což vedlo k prohlubující se bytové nouzi. V důsledku toho začaly vznikat první iniciativy směřující k řešení bytové otázky (Poláková a kol., 2006, s. 243).

Mezi první legislativní počiny v této oblasti patří zákon č. 253/1852 říšského zákoníku z roku 1852, který upravoval podmínky pro vznik svépomocných **bytových družstev**. V roce 1892 následoval zákon č. 37/1892 říšského zákoníku, jenž daňově zvýhodňoval **výstavbu dělnických domů**. Významným mezníkem pak byl rok 1908, kdy vznikly **císařské a státní fondy** na podporu výstavby tzv. malých bytů, čímž byla zahájena první fáze přímé veřejné finanční podpory bydlení (Lux, Kostecký, 2011, s. 96). Přestože tyto zásahy měly na bytovou situaci jen omezený vliv, představovaly významný počátek institucionálního ukotvení bytové problematiky jako součásti moderní veřejné politiky a správy.

### Bytová politika za první republiky (1918–1938)

Po vzniku Československé republiky v roce 1918 čelil stát vážnému problému bytové nouze, který byl přímým důsledkem omezení stavební činnosti během první světové války. Bytová politika meziválečného období se vyznačovala absencí trvalých a univerzálních programů. Opatření měla převážně krátkodobý charakter a byla často přijímána v reakci na aktuální ekonomickou a sociální situaci (Špiláčková, 2016, s. 71–72). Přesto se soustředila na **tři hlavní oblasti** – regulaci trhu s byty, ochranu nájemníků a podporu bytové výstavby. **Regulace trhu** spočívala v tom, že obce mohly přidělovat byty a určovat, kdo je dostane – často byli upřednostňováni státní zaměstnanci. Zároveň byla stanovena povinnost pronajmout prázdné byty a omezovalo se jejich slučování. **Ochrana nájemníků** zahrnovala regulaci nájemného a omezení výpovědí ze strany pronajímatelů. Třetí oblastí pak byla **podpora bytové výstavby**. Stát začal poskytovat stavební úvěry, daňové úlevy a státní záruky na podporu výstavby nových bytů (Poláková a kol., 2006, s. 245–252). Během dvacátých let došlo díky těmto opatřením k částečné stabilizaci bytové situace.

K opětovnému zhoršení bytové situace došlo v důsledku hospodářské krize ve 30. letech. Výrazný **nárůst nezaměstnanosti** a trvalý **pokles reálných mezd** výrazně omezily schopnost domácností hradit i základní náklady na bydlení. Mnoho rodin bylo nuceno žít ve stísněných a technicky nevyhovujících bytech, často bez elektřiny, plynu či hygienického zázemí. Stát reagoval další regulací nájemného a podporou **výstavby malometrážních bytů**. Tyto byty však dlouhodobě nevyhovovaly základním životním potřebám a byly kritizovány odbornou veřejností pro své nedostatečné standardy. Zároveň panovaly obavy, že se stanou běžnou normou sociálního bydlení, aniž by řešily skutečnou bytovou nouzi. Přijatá opatření tak zmírnila největší tlak, ale problém nedostatku důstojného bydlení nevyřešila (Špiláčková, 2016, s. 70–72).

### **Bytová politika během druhé světové války a poválečné obnovy (1939–1948)**

Období let 1938 až 1949 představuje v dějinách české bytové politiky složitou etapu výrazně ovlivněnou válečnými událostmi, územními změnami a postupnou proměnou politického režimu. Během druhé světové války došlo k omezení výstavby civilních bytů a pozornost byla soustředěna na vojenské a průmyslové stavby. Významný vliv mělo rovněž nucené vystěhovávání obyvatel, zejména Židů a českého obyvatelstva z oblastí zabraných nacistickým Německem. Docházelo k **přerozdělování bytového fondu**, což znamenalo, že původní majitelé nebo nájemníci byli často vystěhováni a byty byly přidělovány podle nacistických zájmů (Pelikán, 1949, s. 253–259).

Po osvobození Československa v roce 1945 byla situace v oblasti bydlení kritická – značná část bytového fondu byla poškozena nebo zchátralá a přetrvával akutní nedostatek bytů. Stát proto zahájil dvouletý plán obnovy hospodářství (1946–1948), který měl zajistit obnovu poškozených bytů a výstavbu nových (Poláková a kol., 2006, s. 251–252). Aby bylo možné tento plán efektivně realizovat, bylo nutné vytvořit právní rámec umožňující rychlé a rozsáhlé stavební zásahy. Významným krokem v tomto směru bylo přijetí zákona č. 177/1948 Sb., jenž reagoval na potřebu dostupných stavebních pozemků. Tento zákon umožnil, aby vlastníci pozemků byli povinni postoupit je za přiměřenou náhradu pro stavby v rámci dvouletého hospodářského plánu. V případě nedohody pak mohlo dojít k jejich **vyvlastnění** za náhradu obecné ceny, a to buď úplným odnětím vlastnického práva, nebo zřízením práva stavby (Pelikán, 1949, s. 285–286). Poválečné období tedy představovalo přechod od tržně orientované bytové politiky k modelu silného státního zásahu, který se plně rozvinul po únoru 1948 v rámci socialistického plánování.

### **Bytová politika v socialistickém Československu (1948–1989)**

Po roce 1948 se bytová politika v Československu stala součástí centrálně plánovaného hospodářství, kde stát převzal kontrolu nad bytovým fondem a nové byty byly přidělovány administrativně. Stát měl zajišťovat bydlení pro všechny, přičemž náklady na výstavbu a údržbu měly být kryty z veřejných zdrojů (Lux, Kostecký, 2011, s. 69–97). V počátečním období, tedy koncem čtyřicátých a v první polovině padesátých let, byly roční přírůstky bytového fondu relativně nízké. Tento nízký objem výstavby vycházel mimo jiné z předpokladu, že po odsunu německého obyvatelstva je bytový fond dostatečný. Situace se začala měnit v 60. letech, kdy byla výstavba více podporována státem a začaly se rozvíjet nové technologie, především **panelová výstavba**. Ta umožnila masové budování bytů ve zkrácených lhůtách a s nižšími náklady. Nejvyšší intenzity dosáhla výstavba v 70. letech, kdy bylo dokončeno téměř 100 000 bytů ročně. Přes vysoký objem výstavby však přetrvávaly problémy s kvalitou, jednotvárností sídlišť a nedostatečnou údržbou. V 80. letech začala bytová politika stagnovat – rostly náklady, klesala efektivita, a bytový fond postupně zastarával (Cuřínová, 2018, s. 20–26).

### **Bytová politika po transformaci hospodářství (po roce 1989)**

Po roce 1989 došlo k celé řadě zásadních změn, kterým se nevyhnula ani oblast bytové politiky. Došlo k výraznému obratu v přístupu k otázce bydlení, kdy se prosadily principy neoliberalismu kladoucí důraz na **individualizaci odpovědnosti** a **omezenou roli státu**. Bytová politika se měla transformovat na nástroj poskytující pomoc občanům výhradně v případech neodkladné potřeby či sociální nouze (Krebs a kol., s. 419).

Dominantním nástrojem redefinice vztahů mezi veřejným a soukromým sektorem se stala **privatizace** obecního bytového fondu, která představovala nejexpanzivnější a strukturálně nejvýznamnější proces postsocialistické transformace bytové politiky. Tento vliv přetrvává až do současnosti. Privatizace na našem území se od většiny postkomunistických zemí odlišovala především formou, jakou byla realizována. Zatímco v jiných státech probíhala privatizace převážně na centrální úrovni, u nás byla uskutečňována na úrovni obcí. Byty ve vlastnictví státu tak byly bezúplatně převedeny do majetku obcí, na jejichž území se nacházely. Další významnou změnu představovala **deregulace nájemného**. Tento krok měl za cíl umožnit tržní formování cen, které by lépe odrážely skutečnou poptávku a nabídku na trhu s bydlením (Lux, Kostecký, 2011, s. 101–103).

Dále následovalo zavedení dosud neexistujících nástrojů bytové politiky. Prvním takovým nástrojem bylo zavedení možnosti **stavebního spoření** se státní podporou. Dále lze zmínit zavedení poskytování **hypotéčních úvěrů**. V počátku však kvůli vysokým úrokovým sazbám nebyl tento způsob financování bydlení většině lidí přístupný, a tak podobně jako dnes oslovil zejména domácnosti s vyššími příjmy. Jako poslední příklad lze uvést poskytování **příspěvku na hrubé nájemné**. Toto opatření bylo zavedeno v důsledku rostoucích nájmů a nákladů na bydlení a jeho cílem bylo tuto situaci alespoň částečně vyvážit (Krebs a kol., 2015, s. 420–422).

## 2.3. Aktuální strategie bytové politiky České republiky

Jak již bylo nastíněno v přechozí kapitole, v současné době je bytová politika České republiky založena na principu, podle kterého je naplnění potřeby bydlení primárně odpovědností jednotlivce. Stát má fungovat především jako regulátor podmínek, které mají motivovat účastníky trhu k aktivnímu řešení bytové situace a zároveň zajistit podporu občanům, kteří si nemohou bydlení obstarat vlastními silami. Základním koncepčním dokumentem v této oblasti je **Koncepce bydlení České republiky 2021+**, kterou vláda schválila v dubnu roku 2021. Jedná se o koncepci, která navazuje na předchozí strategické materiály, tedy na původní Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, která byla navíc v roce 2016 revidována. Tento dokument stanovuje podobu bytové politiky následujících let. Koncepce je postavena na **třech základních pilířích – dostupnost, stabilita a udržitelnost bydlení**. Tyto vize jsou dále rozpracovány do konkrétních cílů a opatření. Jednotlivé cíle a strategie budou podrobně rozebrány v následujících podkapitolách. Pozornost bude věnována významu, způsobu implementace a jejich očekávané dopady na bytovou situaci na našem území (Koncepce bydlení České republiky 2021+, 2020, s. 5).

### 2.3.1. Cíle a priority státní bytové politiky

Cíle a konkrétní opatření jsou podrobně rozpracovány v návrhové části. Každý stanovený cíl je doprovázen konkrétními opatřeními a úkoly, jejichž realizací se má dosáhnout požadovaných výsledků (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021):

#### 1. Dostupné kvalitní bydlení

Cílem je zajistit dostupnost kvalitního bydlení prostřednictvím zavedení institucionálního a právního rámce sociálního bydlení, který vytvoří jednotný a koordinovaný systém s jasně definovanými rolmi veřejné správy a odpovědností obcí. Dále prostřednictvím zlepšení financování sociálního bydlení, a to vyhodnocením a případnou úpravou systému

dávek na bydlení, zavedením evidence sociálních bytů a podporou jejich pořízení ze strany obcí, neziskových organizací a dalších aktérů působících ve veřejném zájmu. Součástí cíle je rovněž podpora bytového družstevnictví skrze zlepšení právní úpravy a financování, včetně zavedení investiční podpory nebo možnosti odpočtu zaplacených úroků, což povede ke zvýšení zájmu o družstevní výstavbu. Důležitým pilířem je také posílení nájemního bydlení, zejména v oblastech s převisem poptávky, ale i tam, kde se v současnosti staví převážně rodinné domy nebo bytové domy do vlastnictví, a kde chybí nabídka nájemních bytů. Opatření by měla zohlednit daňové a investiční podmínky, omezit spekulativní využití bytů a zaměřit se na obnovu nevyužívaných či nevyhovujících objektů.

## **2. Stabilní prostředí pro bydlení**

Vytvořit stabilní a předvídatelné podmínky pro rozvoj bydlení prostřednictvím zlepšení legislativního rámce, zejména v oblasti nájmu, bytových družstev a sociálního bydlení, a to s důrazem na rovnováhu mezi právy nájemníků a pronajímatelů a v souladu se závazky České republiky vyplývajícími z článku 16 Evropské sociální charty. Nedílnou součástí je také posílení sběru a analýzy dat o bydlení, včetně podpory statistických kapacit, tvorby map nájemného a zřízení výzkumného pracoviště pro bydlení, které umožní strategické řízení na základě aktuálních a mezinárodně srovnatelných dat.

## **3. Udržitelný rozvoj bydlení**

Opatření si klade za cíl podporovat rozvoj bydlení, který bude dlouhodobě udržitelný z hlediska společenského, prostorového i environmentálního. To zahrnuje zvýšení dostupnosti tzv. celoživotního bydlení prostřednictvím podpory univerzálního designu jak v nové výstavbě, tak při rekonstrukcích. Současně je cílem vytvořit podmínky pro komplexní revitalizaci obytných celků, zejména sídlišť, aby odpovídaly současným trendům v urbanismu a udržitelném rozvoji měst. Zapotřebí je též zlepšit koordinaci územního plánování zaměřeného na bydlení, které bude realizováno v adekvátních lokalitách s optimální hustotou zástavby. Tento rozvoj by měl přispět k prevenci vzniku sociálně vyloučených oblastí a podporovat vznik tzv. sociálního mixu při výstavbě nových obytných zón. V neposlední řadě je cílem také snižování energetické náročnosti budov a adaptace bydlení na klimatickou změnu, včetně řešení energetické chudoby a návaznosti na systém příspěvků na bydlení.

## 4. Progres

Za neméně důležitý cíl se považuje využívání moderních technologií ve výstavbě s cílem urychlit proces bytové výstavby, snížit náklady na pracovní sílu i materiál a zajistit kvalitní, zdravé a energeticky efektivní bydlení. Zvýšení informovanosti odborné i laické veřejnosti prostřednictvím přehledu technologií, soutěží a pilotních projektů.

### 2.3.2. Nástroje státní bytové politiky

Stát formuje situaci s bydlením jak prostřednictvím běžných makroekonomických opatření, která ovlivňují celkový hospodářský vývoj a promítají se i do bytové sféry, tak skrze specifické nástroje cílené přímo na podporu bydlení a regulaci bytového trhu (Poláková, 2006, s. 39). Nástroje bytové politiky České republiky lze pak v tomto ohledu rozdělit do **čtyř základních kategorií** – regulace, poskytování informací a podpora výzkumu, zvyšování konkurence a subvencování (viz tabulka č. 1). Tabulka přehledně shrnuje jednotlivé nástroje a způsoby, jimiž stát v oblasti bydlení působí. V následujícím textu budou tyto nástroje podrobněji rozebrány – bude popsán princip jejich fungování, konkrétní cíle i způsoby uplatňování v praxi, a to jak v českém prostředí, tak i s ohledem na zahraniční zkušenosti.

Tabulka 1: Přehled nástrojů státní bytové politiky

Typ nástroje:	Konkrétní příklady:	Cíl a účel nástroje:
Regulace	<ul style="list-style-type: none"><li>- kontrola nájemného</li><li>- administrativní přidělování bytů</li><li>- zónování</li><li>- stanovení maximálních cen pozemků</li><li>- určení pravidel pro distribuci domácností</li></ul>	zajištění dostupného bydlení omezením tržních deformací a regulací nabídky
Poskytování informací a podpora výzkumu	<ul style="list-style-type: none"><li>- zveřejňování informací o trhu s bydlením</li><li>- podpora výzkumu stavebních technologií</li><li>- participativní plánování</li></ul>	zlepšení rozhodování na základě dat a podpora evidence-based politiky
Zvyšování konkurence	<ul style="list-style-type: none"><li>- podpora různých forem bydlení (vlastní, nájemní, družstevní)</li><li>- vytváření prostředí pro vstup více aktérů na trh</li></ul>	diverzifikace nabídky, snížení závislosti na jedné formě bydlení, podpora inovací a cenové soutěže
Subvence	<ul style="list-style-type: none"><li>- strana nabídky (např. výstavba a revitalizace bytového fondu, kapitálové dotace)</li><li>- strana poptávky (např. příspěvky na bydlení, daňové úlevy)</li></ul>	zvýšení objemu cenově dostupného bydlení prostřednictvím veřejných investic a finanční podpory

Zdroj: vlastní zpracování

## Regulace

Regulace v oblasti bydlení zahrnují širokou škálu opatření, jejichž cílem je zajistit dostupnost, stabilitu a kvalitu bydlení pro všechny vrstvy obyvatelstva. Zásahy se často týkají oblasti nájemního bydlení, neboť právě tento segment je náchylný k tržním výkyvům, zvyšující se cenové nedostupnosti a riziku nestability nájemních vztahů. Regulace může nabývat různých forem (Donner, 2000, s. 48; Poláková a kol., 2006, s. 39; Laskowska, Torgomyan, 2016, s. 210–211):

- **kontrola nájemného** – omezení výše nájmu nebo zisku pronajímatelů s cílem zabránit spekulativnímu zdražování a udržet bydlení dostupné pro méně majetné domácnosti;
- **administrativní přidělování bytů** – státem řízený proces přidělování bytů v krizových situacích, kdy je poptávka po bydlení vyšší než nabídka, a zajišťuje tak minimální úroveň bydlení pro každou domácnost;
- **zónování** – určuje, co se smí kde stavět, a tím reguluje rozvoj měst a usměrňuje nabídku bydlení, aniž by přímo zasahovalo do cen;
- **stanovení maximálních cen pozemků** – stanovení cenových stropů na pozemky pomáhá zabránit jejich nepřiměřenému zdražování, čímž se tlumí růst cen bydlení jako celku;
- **určení pravidel pro distribuci domácností** – nastavení kritérií pro přidělování bytů podle příjmů domácností, čímž se zajišťuje spravedlivější přístup k dostupnému bydlení.

### *Příklady ze zahraničí*

Výše uvedené nástroje se v různé míře uplatňují napříč mnoha evropskými i mimoevropskými zeměmi. Jejich implementace se liší v závislosti na historickém, institucionálním i socioekonomickém kontextu dané země. Jako příklad z praxe lze uvést například regulaci nájemného. Na jedné straně tohoto spektra stojí státy s komplexní a systémovou regulací nájemního trhu, mezi které lze zařadit například Švédsko, Německo či Francii. Tyto země aplikují víceúrovňové regulační rámce, které zahrnují jak omezení počáteční výše nájemného, tak pravidla pro jeho následné navyšování. Na opačné straně spektra se nacházejí státy, které na trhu s nájemním bydlením uplatňují minimální míru zásahu. K těmto zemím patří například Slovensko, Bulharsko, Chorvatsko či Rumunsko, kde není regulována ani výše nájemného, ani jeho růst v čase (Institute for Housing and the Environment (IWU), 2022, s. 126–129).

## *Česká praxe*

Česká republika zaujímá z hlediska rozsahu a formy regulace nájemního bydlení spíše střední pozici. Počáteční výše nájemného není ze zákona nijak limitována a je výsledkem dohody mezi nájemcem a pronajímatelem, což odpovídá tržnímu principu. Nicméně § 2249 občanského zákoníku stanovuje určité limity pro navyšování nájemného, typicky ve formě maximálního meziročního navýšení (nejčastěji do výše 20 % v tříletém období, není-li dohodnuto jinak). Délka nájemních vztahů není specificky regulována – smlouvy mohou být uzavírány na dobu určitou i neurčitou, bez přímého omezení ze strany státu (Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník).

### **Poskytování informací a podpora výzkumu**

Poskytování informací a podpora výzkumu představují nástroje, jejichž cílem je zvýšit transparentnost bytového trhu a podpořit rozhodování založené na datech a znalostech. Díky těmto opatřením se lidé mohou lépe orientovat v možnostech bydlení a stát může přesněji cílit svou politiku (Poláková a kol., 2006, s. 39):

- **zveřejňování informací o trhu s bydlením** – pravidelná a srozumitelná data o cenách, nájmech, nabídce i poptávce pomáhají lidem lépe se orientovat na trhu a činit informovaná rozhodnutí;
- **podpora výzkumu a vývoje stavebních technologií** – inovace mohou přispívat ke zlepšení nákladové efektivity bytové výstavby;
- **participativní plánování** – zapojení obyvatel do rozhodovacích a plánovacích procesů prostřednictvím participativních mechanismů napomáhá lepšímu sladění nabídky s reálnými potřebami.

### *Příklady ze zahraničí*

Inspirativním příkladem mohou být nástroje využívané v Německu, jako jsou veřejně dostupné mapy cen pozemků či oficiální výpisy nájemného (Donner, 2000, s. 48). V Německu existuje několik veřejně dostupných nástrojů, které poskytují transparentní informace o trhu s bydlením. Například Německá spolková banka (Deutsche Bundesbank) nabízí systém ukazatelů pro rezidenční nemovitosti, který zahrnuje údaje o cenách nemovitostí, nájmech a dalších relevantních aspektech trhu (Deutsche Bundesbank, 2025). Dále Spolkový statistický úřad (Destatis) zveřejňuje statistiky týkající se cen stavebních pozemků a rezidenčních nemovitostí, včetně indexů cen domů a stavebních pozemků (Destatis, 2025).

## *Česká praxe*

Také v České republice existují určité nástroje a iniciativy, které se snaží zvyšovat transparentnost trhu s bydlením. V oblasti poskytování informací je důležitým zprostředkovatelem Český statistický úřad, který pravidelně publikuje detailní statistiky o cenách nemovitostí, nájmech, výstavbě a dalších souvisejících ukazatelích (Český statistický úřad, 2025). Vedle ČSÚ přispívá ke zvýšení informovanosti také Ministerstvo pro místní rozvoj, které kromě základních statistických údajů poskytuje také informace o nástrojích a možných podporách, které lze čerpat (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2025). Významnou pozici v podpoře výzkumu a vývoje zaujímá Technologická agentura České republiky (TA ČR), jež financuje projekty zaměřené na udržitelnou bytovou výstavbu a zvyšování energetické účinnosti (Technologická agentura České republiky, 2025).

### **Zvyšování konkurence**

Zvyšování konkurence na trhu s bydlením představuje nástroj, kterým veřejný sektor, zvláště pak obce, aktivně vstupuje na stranu nabídky. Cílem této intervence je dosažení snížení cen bydlení na trhu. Přítomnost konkurence ze strany veřejného sektoru však bývá občas vnímána jako nekalá a zasahující do principů svobodného podnikání. Stát má tedy zasahovat pouze v případě, že trh není schopen zajistit uspokojení základních potřeb, jako je dostupné bydlení (Donner, 2000, s. 49). Tento zásah lze uskutečnit skrze různá opatření, přičemž mezi nejčastější patří:

- **poskytování obecních pozemků za zvýhodněných podmínek** – obce mohou nabídnout své pozemky pro výstavbu dostupného bydlení za nižší cenu nebo formou dlouhodobého pronájmu, čímž sníží vstupní náklady projektů;
- **výstavba a provozování obecních bytů s nižším nájemným** – obce mohou přímo budovat a provozovat nájemní byty, jejichž výše nájmu je nižší než tržní, a tím zvýšit dostupnost bydlení (Lux, Kostecký, 2011, s. 62);
- **podpora družstevní a alternativní výstavby** – samosprávy mohou podporovat neziskové formy bydlení, například formou bytových družstev, která fungují na principu sdílené odpovědnosti a nižších nákladů (Svaz českých a moravských bytových družstev, 2025).

### *Příklady za zahraničí*

V řadě evropských zemí je aktivní účast veřejného sektoru na trhu s bydlením běžnou součástí bytové politiky. Významným příkladem je Rakousko, zejména pak město Vídeň. Vídeň je často uváděna jako vzor úspěšné veřejné bytové politiky, která kombinuje

dostupnost, kvalitu a sociální udržitelnost. Podle článku v The Guardian z ledna 2024 tvoří dotované a obecní bydlení přibližně 60 % celkového bytového fondu města, přičemž nájemníci v průměru vydávají pouze 27 % svého příjmu na bydlení. Tento model zahrnuje nejen výstavbu nových bytů, ale také dlouhodobé nájemní smlouvy bez nutnosti složení kauce, což přispívá k stabilitě a dostupnosti bydlení pro široké vrstvy obyvatel (Philip Oltermann, 2024).

### *Česká praxe*

V České republice je konkurence na trhu s bydlením posilována prostřednictvím veřejných investic do dostupného nájemního bydlení. Místo tradičních dotací se zaměřuje na tzv. „chytré veřejné investování“, jehož cílem je podpořit výstavbu obecních bytů s nižším nájemným, a tím ovlivnit tržní ceny. V rámci programu *Dostupné nájemní bydlení* má například do roku 2026 podpořit výstavbu až 5000 bytů, určených pro mladé, seniory či profese důležité pro fungování společnosti. Přítomnost obcí jako aktivních aktérů na straně nabídky tak přispívá ke snížení cenového tlaku a pomáhá řešit nedostupnost bydlení tam, kde trh selhává (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024).

### **Subvencování**

Subvencování představuje nejznámější formou zásahu státu. Tento druh intervence lze obecně definovat jako systematickou **hmotnou podporu** nebo **výpomoc z veřejných prostředků**. Dotace poskytované touto cestou nabývají různých forem, avšak mají společný cíl, a to snížení nákladů spojených s bydlením, a tím zajištění vyšší dostupnosti bydlení pro vybrané skupiny obyvatelstva, zejména pro domácnosti s nižšími příjmy. Kromě pozitiv je poskytování těchto dotací zatíženo určitými riziky, a to zejména s neefektivitou využívání nabytých finančních prostředků. To může nastat v případě, že nejsou dotace dostatečně cílené, přehledně kontrolované nebo jsou snadno zneužitelné (Poláková a kol., 2006, s. 40).

Z hlediska toho, kam je podpora směřována, lze subvence v rámci bytové politiky rozdělit na dvě základní kategorie – subvence na straně poptávky a na straně nabídky. V praxi většina zemí využívá kombinaci obou přístupů, přičemž konkrétní podoba intervencí závisí na ekonomických a sociálních podmínkách dané země. **Subvence na straně poptávky** jsou zaměřeny na zvýšení kupní síly nájemníků nebo potenciálních kupujících. Obvykle jsou považovány za efektivnější než subvence na straně nabídky, protože nevyvolávají tržní deformace, neboť neovlivňují, kdo byty staví, kdy se staví, nebo o jaký typ bydlení se jedná (Blake, 2018, s. 2–4). Mezi podpory tohoto typu patří například (Krebs a kol., 2015, s. 413):

- **příspěvky na bydlení** – finanční podpora státu určená domácnostem v nájmu, které mají problémy pokrýt náklady na bydlení;
- **subvence na úrokovou sazbu hypotéky** – snížení úrokové sazby, kterou musí domácnost platit na hypotéku, čímž zlevňuje celkové náklady na splácení úvěru;
- **daňové úlevy** – poskytovány formou slev na dani z příjmů;
- **podpora stavebního spoření** – státem poskytovaný příspěvek, který dostává spořitel, pokud pravidelně ukládá peníze na stavební spoření.

**Subvence na straně nabídky** jsou obvykle zaměřeny na podporu výstavby a obnovy bytového fondu v segmentech, kde trh nedokáže zajistit ekonomicky dostupné bydlení. Představují jeden ze způsobů, jak snížit s tím spojené náklady. Zahrnují široké spektrum opáření, z nichž nejtypičtější jsou (Poláková a kol., 2006, s. 44–46):

- **výstavba nových bytových jednotek** – stát financuje či spolufinancuje vznik nových obytných budov;
- **rekonstrukce bytového fondu** – podpora směřuje na opravy a modernizaci existujících bytových prostor;
- **revitalizace bytových areálů** – cílem je obnova celých obytných území, často včetně veřejného prostoru a infrastruktury;
- **kapitálové dotace** – přímé finanční příspěvky investorům nebo obcím na realizaci bytových projektů;
- **zvýhodněné úvěry** – úvěry s nižšími úrokovými sazbami, které snižují náklady na výstavbu nebo rekonstrukci;
- **daňové úlevy pro developery** – snížení daňové zátěže motivuje soukromý sektor k investicím do výstavby dostupného bydlení.

Kromě pozitiva v podobě zajištění dostupného bydlení v segmentech, kde trh nedokáže zajistit ekonomicky udržitelnou produkci, přináší nabídkové subvence i rizika a nevýhody. Hlavním negativem je narušení tržních mechanismů – dochází ke zkreslení cen, narušování konkurence mezi poskytovateli a přelévání části veřejných prostředků do zisků developerů (Donner, 2006, s. 50–51)

#### *Příklady ze zahraničí*

Subvence patří mezi nejčastěji využívané a zároveň nejoblíbenější nástroje podpory bydlení především díky jejich jednoduché implementaci a schopnosti cílit pomoc na konkrétní skupiny obyvatel. V jednotlivých státech existuje široká škála programů lišících se mírou

veřejného financování, typem opatření i cílovými skupinami. Nejčastějšími formami jsou přímé dotace, zvýhodněné půjčky a daňové úlevy. Podpora pak typicky směřuje k domácnostem s nízkými a středními příjmy. Nicméně některé státy cílí na specifické skupiny, jako jsou mladé rodiny (např. Chorvatsko, Kypr, Polsko), samoživitelé (Itálie, Portugalsko), osoby se zdravotním postižením (Česká republika, Estonsko, Slovensko), senioři (Česká republika, Itálie, Lucembursko), studenti (Francie, Itálie, Lucembursko, Portugalsko), dlouhodobě usazené imigrantské rodiny (Itálie), lidé opouštějící institucionální péči (Slovensko), váleční veteráni (Chorvatsko) či pracovníci s vysokou mobilitou (Francie) (Institute for Housing and the Environment (IWU), 2022, s. 115–116).

### *Český kontext*

V České republice se užívají obdobné subvenční nástroje jako jinde ve světě. Mezi nejběžnější formy patří přímé dotace určené na rozšíření a revitalizaci bytového fondu, zvýhodněné úvěry, úrokové dotace, daňové úlevy a různé sociální dávky. Přehledný souhrn toho, jaké konkrétní podpory lze čerpat, poskytuje dokument zveřejněný na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj ČR. Ten informace rozděluje do několika sekcí, kterými jsou vlastnické bydlení, nájemní bydlení, opravy bytového fondu, investice pro podporu bytové výstavby a podpory v sociální a azylové oblasti. V těchto sekcích jsou pak podrobně popsány dílčí opatření, včetně typu podpory, komu je určena, výše podpory a jaký resort ji poskytuje (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2025). Tento přehled občanům významně usnadňuje orientaci v systému dostupných podpor a jejich čerpání. Nutné je však pravidelně hlídat aktuálnost informací, které mohou být měněny. Pro zajištění správných a aktuálních údajů je doporučeno sledovat oficiální stránky příslušných ministerstev.

### **2.3.3. Současné podpory České republiky v oblasti bydlení**

Tato podkapitola navazuje na předchozí část věnovanou systematizaci nástrojů státní bytové politiky a představuje jejich konkrétní realizaci v podmínkách České republiky. Zatímco v předchozí části byly jednotlivé nástroje popsány z hlediska jejich teoretického vymezení a funkce v rámci veřejné intervence, tato část se zaměřuje na jejich praktické uplatnění prostřednictvím konkrétních programů a opatření. Tvorba bytové politiky je primárně v gesci Ministerstva pro místní rozvoj. Na jejím plánování a realizaci se však podílejí i další resorty, a to především Státní fond podpory investic, Ministerstvo financí ČR, Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR a Ministerstvo životního prostředí ČR (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021).

## Programy podpory bydlení Ministerstva pro místní rozvoj

Současnou prioritou je podpora dostupného nájemního bydlení, která má tvořit jakousi alternativu k bydlení vlastnickému, jehož dostupnost se zejména v posledních letech značně zhoršuje. Ministerstvo pro místní rozvoj proto vyhlásilo několik programů, které se zaměřují na následující oblasti: dostupné nájemní bydlení, technická infrastruktura a bytové domy bez bariér (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2025).

Tabulka 2: Současné programy podpory Ministerstva pro místní rozvoj ČR

Název programu:	Typ nástroje:	Cílová skupina:	Cíl programu:	Prostředky:
Dostupné nájemní bydlení	subvenční nástroj	nízkopříjmové domácnosti, mladé rodiny, veřejně prospěšné profese	rozšíření bytového fondu dostupného nájemního bydlení	dotace a zvýhodněné úvěry na výstavbu, koupi nebo rekonstrukci bytů
Technická infrastruktura	subvenční nástroj	obce	rozšíření nabídky pozemků připravených k výstavbě	výstavba a zasíťování pozemků (voda, kanalizace, plyn, elektřina, internet)
Bytové domy bez bariér	subvenční nástroj	vlastníci bytových domů, osoby s omezenou mobilitou	zvýšení přístupnosti a kvality bytového fondu	dotace na výstavbu a modernizaci výtahů, odstranění architektonických bariér
Živel 3	krizový subvenční nástroj	obyvatelé zasažení povodní (září 2024)	obnova základní obytné infrastruktury po živelných pohromách	dotace na opravy, výstavbu nebo náhradu poškozených či zničených obydlí

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva pro místní rozvoj ČR

## Programy podpory bydlení Ministerstva financí

Programy podpory Ministerstva financí zaměřených na podporu dostupnosti bydlení představují formu nepřímé podpory, kdy místo přímého finančního příspěvku příjemce získává daňové úlevy. Ty se mohou vztahovat na různé oblasti, jako je daň z příjmů nebo daň z nemovitostí (Poláková a kol., 2006, s. 192–193).

Tabulka 3: Současné programy podpory Ministerstva financí ČR

Název programu:	Typ nástroje:	Cílová skupina:	Cíl programu:	Prostředky:
Daňové úlevy na daň z nemovitostí	nepřímá podpora (daňová úleva)	fyzické osoby pobírající příspěvek na živobytí, držitelé ZTP/ZTP-P s trvalým bydlištěm v nemovitosti	snížení finanční zátěže domácností v obtížné situaci	osvobození od daně z nemovitostí podle zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí
Daňové úlevy na daň z příjmu	nepřímá podpora (daňová úleva)	fyzické osoby splácející hypotéky nebo úvěry ze stavebního spoření	podpora pořízení a zkvalitnění vlastního bydlení	možnost odečtu zaplacených úroků z daňového základu dle zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva financí ČR

### Programy podpory bydlení Ministerstva práce a sociálních věcí

Významnou úlohu v oblasti nástrojů na podporu bydlení bezesporu zastává sociální podpora bydlení. Jedná se o systém sociálních dávek poskytovaných za účelem kompenzace negativních dopadů rostoucích nákladů na bydlení, čímž přispívá k zajištění dostupnosti a udržitelnosti bydlení pro sociálně ohrožené skupiny obyvatel (Ministerstva práce a sociálních věcí ČR, 2025).

Tabulka 4: Současné programy podpory Ministerstva práce a sociálních věcí ČR

Název programu:	Typ nástroje:	Cílová skupina:	Cíl programu:	Prostředky:
Příspěvek na bydlení	subvenční nástroj	domácnosti, jejichž náklady na bydlení přesahují 30 % (v Praze 35 %) příjmu a splňují normativní náklady	pomoc s úhradou nákladů na bydlení rodinám a jednotlivcům s nižšími příjmy	poskytování pravidelné sociální dávky na základě rozdílu mezi skutečnými náklady a stanoveným procentem příjmu domácnosti
Doplatek na bydlení	subvenční nástroj	osoby v hmotné nouzi	zajištění dostupného bydlení i pro osoby, kterým nestačí příspěvek na bydlení k pokrytí nákladů	poskytování doplatku na základě individuálního posouzení tak, aby domácnosti zůstala částka na živobytí po uhrazení nákladů na bydlení

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva práce a sociálních věcí ČR

## Programy podpory bydlení Ministerstva životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí poskytuje program Zelená úsporám, který odstartoval v roce 2014. Program je zaměřený na zvýšení energetické účinnosti a využití obnovitelných zdrojů energie v rodinných a bytových domech (Ministerstvo životního prostředí ČR, 2025).

Tabulka 5: Současné programy podpory Ministerstva životního prostředí ČR

Název programu:	Typ nástroje:	Cílová skupina:	Cíl programu:	Prostředky:
Nová zelená úsporám	subvenční nástroj a regulační nástroj s environmentálním cílem	vlastníci rodinných a bytových domů, zejména nízkopříjmové domácnosti	zvýšení energetické účinnosti a podpora využívání obnovitelných zdrojů energie v bytovém fondu	dotace na zateplení, výměnu oken a dveří, ekologické vytápění, solární panely; zálohové výplaty; zvýhodněné úvěry

Zdroj: vlastní zpracování dle Ministerstva životního prostředí ČR

## Programy podpory bydlení Státního fondu podpory investic

Státní fond podpory investic, který vznikl přejmenováním Státního fondu rozvoje bydlení, je jedním z orgánů podílejících se na realizaci opatření státní bytové politiky. Úkolem fondu je shromažďovat a zvyšovat finanční prostředky určené pro podporu výstavby nových bytů, renovace stávajících bytových jednotek a budování technické infrastruktury v obcích, zejména pro zajištění potřebné infrastruktury na pozemcích připravených pro budoucí bytovou výstavbu. V současnosti SFPI financuje zejména výše zmíněné programy, kterými jsou *program Dostupné nájemní bydlení*, *program Technická infrastruktura*, *program Bytové domy bez bariér* a *program Živel 3* (Státní fond podpory investic, 2025).

### 2.4. Regionální bytová politika

Kraje představují mezistupeň v institucionální struktuře zajišťující realizaci bytové politiky, neboť plní funkci zprostředkovatele mezi centrální úrovní státní správy a konkrétními opatřeními realizovanými na úrovni jednotlivých obcí. Vznik krajů jakožto vyšších samosprávných celků předpokládala Ústava ČR v rámci reformy územní veřejné správy (Čl. 99 Ústavy České republiky). V lednu roku 2000 tak bylo vytvořeno 14 krajů (včetně hlavního města Prahy). Na rozdíl od bytové politiky na státní a obecné úrovni je koncepce bytové politiky krajů obtížněji uchopitelná. Kraje jako takové totiž nevytvářejí konkrétní koncepce bytové politiky (Šilhánková, 2006, s. 67). Problematika bydlení se tak okrajově stává součástí různých strategických dokumentů týkajících se rozvoje krajů obecně.

Pro identifikaci základních cílů a priorit v oblasti bydlení na regionální úrovni je třeba vycházet právě z těchto dokumentů, které, byť nepřímě, poskytují důležitý rámec pro směřování krajské bytové politiky a umožňují vyvozovat její dílčí ambice.

### 2.4.1. Cíle a priority regionální bytové politiky

Jak již bylo zmíněno, regionální bytová politika navazuje na státní bytovou politiku. S tím souvisí i její hlavní cíl, a to přenést národní priority do praxe na úrovni jednotlivých krajů. Tento proces zohledňuje specifické podmínky jednotlivých regionů, jako jsou demografické změny, socioekonomické rozdíly, míra urbanizačního tlaku atd. Stěžejním dokumentem je v tomto směru **Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+**, která v souladu se zákonem č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, stanovuje hlavní cíle regionální politiky státu v období let 2021–2027. Ačkoli se tato strategie nezaměřuje výhradně na oblast bydlení, akcentuje témata, která s ní úzce souvisejí. Jedná se především o podporu konkurenceschopnosti, snižování regionálních disparit a udržitelný rozvoj území. Tyto cíle bez funkční bytové politiky nelze účinně naplňovat (Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, 2020). Na SRR 21+ přímo navazuje **Akční plán Strategie regionálního rozvoje ČR 2025–2027**, který vláda schválila v prosinci 2024 a jehož cílem je rozpracovat strategické cíle SRR 21+ do konkrétních opatření a aktivit, které budou realizovány na národní i regionální úrovni (Akční plán Strategie regionálního rozvoje ČR 2025–2027, 2024). V souladu s těmito dokumenty pak každý kraj zpracovává vlastní **Program rozvoje kraje**, kde se věnuje konkrétním otázkám a problémům spojeným s daným regionem.

Veškeré uvedené strategické dokumenty vycházejí z **Koncepce bydlení ČR 2021+**, která na celostátní úrovni stanovuje čtyři ústřední cíle bytové politiky – dostupné kvalitní bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení a progres. Na úrovni krajů však dochází k jejich územní konkretizaci, neboť potřeby jednotlivých regionů se v důsledku socioekonomických, demografických či infrastrukturních rozdílů významně liší. Níže jsou jednotlivé cíle podrobněji rozpracovány z pohledu jejich naplňování na krajské úrovni s důrazem na regionální disparity (Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, 2020; Akční plán Strategie regionálního rozvoje ČR 2025–2027, 2024):

#### 1. Dostupné kvalitní bydlení

V metropolitních oblastech se řeší především nedostatek cenově dostupných bytů, vysoké tržní ceny a tlak na veřejnou infrastrukturu. Naopak v periferních oblastech, hospodářsky a sociálně ohrožených regionech je problém opačný, a to přebytek nevyužitého bytového fondu, nízká kvalita bydlení a sociální segregace. Jako možná řešení se jeví podpora

obecní a neziskové výstavby v metropolích, využití brownfieldů a spolupráce s developery na dostupném bydlení. V periferních regionech se uplatňuje revitalizace opuštěných objektů, cílené obecní nájmy a propojení bydlení se sociálními službami.

## **2. Stabilní prostředí pro bydlení**

Cílem je vytvořit stabilní prostředí pro rozvoj bydlení, které zajistí dlouhodobou udržitelnost území a vyřeší konkrétní problémy jednotlivých regionů. V metropolitních oblastech se jedná především o suburbanizaci, která přetěžuje infrastrukturu a vytváří tlak na dostupnost služeb. Naopak ve venkovských oblastech se potýkáme s úbytkem obyvatel, stárnutím populace a zastarávajícím bytovým fondem. Důraz je proto kladen na koordinované plánování rozvoje bydlení, infrastruktury a veřejných služeb, které vycházejí z aktuálních dat o demografii, migraci, vývoji cen a využití bytového fondu.

## **3. Udržitelný rozvoj bydlení**

Regionální aplikace cíle udržitelnosti se soustředí na dlouhodobou stabilitu bytového fondu v kombinaci s ochranou životního prostředí, sociální soudržností a hospodárným využíváním území. Kraje v rámci své územně plánovací pravomoci usilují o to, aby nový rozvoj zástavby nezatěžoval přírodní zdroje a přispíval k revitalizaci již zastavěného území. V souladu s Konceptí bydlení ČR 2021+ kraje podporují snižování energetické náročnosti budov prostřednictvím dotačních programů a propagace pasivního standardu. V regionech se starším bytovým fondem je kladen důraz na technickou modernizaci a zlepšení kvality bydlení. V citlivých oblastech, jako jsou CHKO, se upřednostňuje rekonstrukce před novou výstavbou. Důraz je také na celoživotním bydlení a implementaci univerzálního designu pro zajištění přístupnosti pro všechny generace.

## **4. Progres**

Progres, nejnovější prvek koncepce státní politiky, se na regionální úrovni promítá do podpory inovativních řešení v oblasti výstavby, správy a plánování bydlení. Kraje v tomto směru mohou fungovat jako iniciátoři nebo partneři pilotních projektů, které slouží k ověřování nových přístupů v praxi, jako například modulární výstavby či využívání recyklovaných materiálů.

### **2.4.2. Nástroje regionální bytové politiky**

Nástroje regionální bytové politiky představují širokou paletu způsobů, kterými mohou kraje ovlivňovat budoucí regionální rozvoj. Jednotlivé nástroje se vzájemně liší druhem, silou vlivu, adresáty, jimž jsou určeny a v neposlední řadě také svým obsahovým zaměřením (orientací) (Ježek a kol., 2014, s. 33). Regionální politika jako celek přitom

vykazuje několik charakteristických rysů, které ovlivňují i samotnou povahu využívaných nástrojů. Mezi tyto znaky patří především její **doplňková funkce**, čili že regionální politika není hlavním nástrojem hospodářské politiky státu, ale má podpůrný a vyrovnávací charakter. Dále jde o **dočasný charakter**, kdy opatření směřují k řešení konkrétního problému v daném čase a **katalytický charakter**, což znamená, že regionální zásahy mají podnítit soukromé nebo další veřejné investice. Posledním znakem je **regionální diferenciaci**, tedy schopnost přizpůsobit nástroje různým podmínkám a potřebám jednotlivých území (Wokoun a kol. 2006, s. 197). S ohledem na všechny uvedené aspekty lze sledovat **čtyři základní kategorie nástrojů** (viz tabulka č. 6) – informace a poradenství, finanční podněty, infrastrukturální opatření a regulační a administrativní opatření (Ježek a kol., 2014, s. 33).

Tabulka 6: Přehled nástrojů regionální bytové politiky

Typ nástroje:	Konkrétní příklady:	Cíl a účel nástroje:
Informace a poradenství	- informační a propagační materiály	podpořit informované rozhodování obyvatel i investorů bez narušení trhu, zviditelnit silné stránky regionu
Finanční podněty	- kapitálové (investiční) - běžné (neinvestiční) pobídky	motivovat k výstavbě a obnově bydlení pomocí dotací a úvěrů; snížit finanční bariéry
Infrastrukturální opatření	- výstavba základních sítí (energie, voda, odpady) - rozvoj dopravní infrastruktury (silnice, železnice) - telekomunikační infrastruktura (internet, telefonní síť)	zajištění základních podmínek pro vznik a rozvoj obytných lokalit prostřednictvím vybudování technické, dopravní a komunikační infrastruktury
Regulační a administrativní opatření	- obecně závazné vyhlášky - nařízení kraje - strategické dokumenty	stanovení právně vymahatelných pravidel a zásad pro rozvoj území

*Zdroj: vlastní zpracování*

### Informační a poradenské nástroje

Opatření spadající do této oblasti mají charakter tzv. měkkého ovlivňování chování aktérů, neboť se jedná o nástroje s nejmenší silou intervenční intenzity. Z pohledu ekonomické teorie jsou nástroje informačního a poradenského charakteru považovány za efektivní, protože nenarušují fungování tržního mechanismu a mohou jej naopak posilovat. V praxi se informační a poradenské aktivity projevují různorodě. Jedním z častých nástrojů jsou **informační a propagační materiály**, jimiž regiony prezentují své silné stránky a atraktivitu jako místa vhodná k investování. Tato forma podpory slouží zejména

k informování podnikatelských subjektů o potenciálu jednotlivých lokalit, a tím přispívá k jejich rozhodování o umístění provozoven či investičních záměrů. Informační a poradenské aktivity se však neomezují pouze na podnikatelský sektor. Pozornost je věnována také obyvatelstvu. V oblasti bytové politiky je zásadní **informovat občany o nabídce bydlení a kvalitě životních podmínek**. Při rozhodování o volbě bydliště sehrávají významnou roli faktory, jako jsou cenová dostupnost nemovitostí, výše nájemného, kvalita dopravní dostupnosti, úroveň občanské vybavenosti či stav životního prostředí. Tyto aspekty zásadním způsobem ovlivňují preference domácností, a proto je zcela přirozené, že obyvatelé vyhledávají spolehlivé a aktuální informace, které jim umožní odpovědně posoudit výhody a nevýhody jednotlivých lokalit (Ježek a kol., 2014, s. 33–34).

### **Finanční podněty**

Finanční nástroje představují jednu z nejčastěji používaných forem regionální politiky a mohou mít různé podoby. Typicky se jedná o **kapitálové** (investiční) a **běžné** (neinvestiční) **pobídky**, které zahrnují různé příspěvky, nevratné dotace, úvěrová zvýhodnění či úvěry (Peková a kol., 2011, s. 288–291). V českém kontextu plní důležitou úlohu zejména **nástroje úvěrového charakteru**, jako jsou příspěvky na úhradu úroků z úvěrů, státní záruky na poskytnuté úvěry nebo zvýhodněné úvěry. Co se týče **grantových (nevratných) forem podpory**, v České republice se uplatňují především v rámci operačních programů financovaných z fondů EU (Wokoun a kol. 2006, s. 203). V současném programovém období 2021–2027 čerpá Česká republika prostředky z řady operačních programů spolufinancovaných z fondů Evropské unie. Tyto programy jsou zaměřeny na podporu různých oblastí veřejné správy, ekonomiky, životního prostředí i sociálních služeb. V kontextu bytové politiky je zásadní především program s názvem *Integrovaný regionální operační program (IROP)*, jehož prioritou je vyvážený rozvoj území, zkvalitnění infrastruktury, zlepšení veřejných služeb a veřejné správy a zajištění udržitelného rozvoje (DotaceEU, 2025).

### **Podpora infrastruktury**

Jiným tradičním nástrojem, který v praxi uplatňují všechny členské země Evropské unie, je podpora infrastruktury. Na rozdíl od finančních podnětů působí infrastrukturální opatření spíše všeobecně a přispívají ke zlepšení celkové kvality prostředí. Navíc mají dlouhodobý charakter a trvalejší účinek. Typicky se jedná o nástroje jako je **vybudování základních sítí** zajišťujících dodávky energie, pitné vody, odpadní hospodářství. Dále zajištění rozvinuté **dopravní infrastruktury**, která zahrnuje silniční a železniční síť, případně

leteckou a lodní dopravu. Poslední nezbytnou složku představuje **telekomunikační infrastruktura**, tedy propojení skrze telefonní a počítačové sítě (Ježek a kol., 2014, s. 35–36).

### **Regulační a administrativní nástroje**

Z hlediska síly a vlivu je lze označit jako tvrdší zásahy. Jejich podstatou je stanovení konkrétních pravidel, norem a podmínek, které jsou právně vymahatelné a jejichž porušení může vést k sankcím (Ježek a kol., 2014, s. 36). Spadají sem například **legislativní úpravy**, kdy kraje mohou na základě zákona č. 129/2000 Sb., o krajích vydávat **obecně závazné vyhlášky** v rámci samostatné působnosti a **nařízení kraje** v přenesené působnosti (Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích). Prostřednictvím těchto přepisů mohou kraje regulovat konkrétní činnosti nebo stanovovat omezení například v oblasti územního plánování, životního prostředí atd. Mají jednoduše zamezit nežádoucímu vývoji či jej případně alespoň regulovat. Důležitou součástí jsou **strategické dokumenty**, které určují střednědobé a dlouhodobé cíle a priority územního rozvoje. Dle zákona č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, jsou kraje povinny **zpracovat strategii rozvoje územního obvodu kraje**, na které mohou navazovat další tematicky zaměřené koncepční dokumenty. Hlavním účelem těchto dokumentů je identifikovat, jaké specifické typy podpory nebo intervencí by měly být v různých regionech realizovány tak, aby se posílila jejich konkurenceschopnost, zmírnily rozdíly v rozvoji a podpořila se udržitelnost celkového územního vývoje (Strategie regionálního rozvoje ČR 2021+, 2020).

## **2.5. Obecní bytová politika**

Komunální bytová politika představuje neodmyslitelnou součást celkové koncepce bytové politiky státu, neboť právě obce jsou jedním z nejdůležitějších subjektů působících na trhu s bydlením. Na státní strategické dokumenty navazují místní vyhlášky, programy a opatření, která reflektují specifické potřeby jednotlivých obcí. Potřeba soustavně pečovat o trh s byty nevychází pouze ze zájmu obcí zajistit adekvátní životní úroveň obyvatel, ale především je dána zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích. Tento právní rámec stanoví, že obce jsou odpovědné za všestranný rozvoj svého území a za naplňování potřeb svých občanů, přičemž oblast bydlení je jedním ze stěžejních aspektů této péče. V rámci své samostatné působnosti tak obce spravují a rozvíjejí obecní bytový fond, podporují dostupnost bydlení prostřednictvím sociálních a finančních nástrojů a přijímají opatření ke stabilizaci a rozvoji místního trhu s bydlením, ať už v segmentu vlastnického, či nájemního bydlení (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích). Přestože obce hrají zásadní roli v rámci bytové politiky státu,

přístupy k jejímu naplňování se v jednotlivých lokalitách značně liší v závislosti na velikosti obce, specifikách místního trhu s bydlením či rozsahu obecního bytového fondu. Absence jednotné metodiky či závazných standardů pro formulaci komunální bytové politiky vede k roztržitosti přístupů, což v praxi znamená, že zatím neexistuje systematické a jednotné koncepční řešení lokálních programů rozvoje bydlení. Pro zajištění efektivity a udržitelnosti bytové politiky je proto zásadní vypracování dlouhodobé strategie, která bude reflektovat nejen aktuální potřeby obyvatel, ale i širší socioekonomické souvislosti. V této souvislosti je nezbytné, aby obce zpracovávaly strategické dokumenty, například územně-plánovací koncepce či plány rozvoje územního obvodu, které poskytnou jasný rámec pro rozhodování v oblasti bydlení (Šilhánková a kol., 2006, s. 85–86).

### **2.5.1. Cíle a priority obecní bytové politiky**

Jak již bylo nastíněno, v současné době v rámci systému bytové politiky České republiky neexistuje jednotný, univerzálně aplikovatelný model obecní bytové politiky. Tento stav vede k výrazné variabilitě přístupů napříč obcemi, které své strategie přizpůsobují místním socioekonomickým podmínkám, finančním možnostem a specifickým potřebám obyvatel. V důsledku této diverzity nelze jednoznačně definovat jednotný soubor cílů obecní bytové politiky, neboť jejich konkrétní podoba se odvíjí od individuálních priorit a strategických rozhodnutí dané samosprávy. Cíl lze na obecné úrovni definovat jako *„zavedení a realizaci účinných opatření a nástrojů, jež by postupnými kroky řešily problémy obce v oblasti bydlení“* (Šilhánková a kol., 2006, s. 85). Na základě publikace *Housing Affordability in Cities in the Czech Republic* (OECD, 2021) lze identifikovat celou řadu strukturálních i praktických nedostatků v oblasti bydlení napříč městy v České republice. Dokument nejen popisuje hlavní problémy, jako je nedostatek dostupného bydlení, rostoucí náklady na bydlení v poměru k příjmům domácností nebo nerovnoměrný rozvoj bytového fondu mezi regiony, ale zároveň přináší i návrhy řešení, které mohou obce využít při tvorbě své bytové politiky. Mezi klíčové oblasti, které publikace zdůrazňuje, patří zejména:

#### **1. Rozvoj bytového fondu**

Rozvoj bytového fondu je jedním z cílů, který si ve své koncepci bytové politiky klade každá obec, která se snaží zajistit dostatečný a kvalitní počet bytových jednotek pro své obyvatele. Tento proces zahrnuje nejen výstavbu nových bytů, ale i strategický nákup stávajících nemovitostí. Nákup stávajících nemovitostí obcím umožňuje rychle rozšířit jejich bytový fond a zároveň přizpůsobit nabídku aktuálním potřebám, například pro mladé rodiny, seniory nebo nízkopříjmové skupiny obyvatel.

## **2. Revitalizace a údržba stávajícího bytového fondu**

Mnohé obce spravují historické budovy, panelová sídliště nebo jiné objekty, které byly postaveny v minulých dekádách a dnes vyžadují rozsáhlou rekonstrukci a modernizaci. Vzhledem k těmto skutečnostem se obce zaměřují na revitalizaci a údržbu stávajícího bytového fondu, zejména těch bytových jednotek, které jsou starší nebo v nevyhovujícím technickém stavu. Cílem je zlepšit kvalitu těchto bytů, přičemž je třeba zajistit, aby náklady na opravy byly dlouhodobě udržitelné.

## **3. Zajištění bydlení pro sociálně slabé skupiny**

Další prioritou obecní bytové politiky je zajistit dostupné bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel, jako jsou mladé rodiny, nízkopříjmové osoby či senioři. Obce například poskytují nájemní byty za ceny, které reflektují ekonomické možnosti těchto skupin. Součástí této politiky je také zajištění vhodného bydlení pro seniory a osoby se zdravotním postižením, které vyžadují specifické úpravy pro zajištění jejich komfortu a bezpečnosti.

## **4. Efektivní správa obecního bytového fondu**

Dalším důležitým cílem je zajistit optimalizaci procesů správy, které mají za cíl minimalizovat dlužnost na nájemném a zlepšit celkové hospodaření s bytovými jednotkami. To obnáší zejména zjednaní včasného placení nájemného, ale i řešení problémů, které mohou vzniknout, jako jsou nelegální podnájemy nebo nevhodné chování některých nájemníků.

## **5. Rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti**

S problematikou bydlení bezesporu úzce souvisí též rozvoj infrastruktury a občanské vybavenosti. Úkolem obcí je zajistit dostupnost veřejných služeb nezbytných pro každodenní fungování, jako jsou školy, zdravotnická zařízení, obchody a dopravní spoje atd.

## **6. Zapojení veřejnosti do plánování**

V neposlední řadě se objevuje myšlenka zapojení veřejnosti do plánování a rozvoje bytové politiky. Tento přístup umožňuje, aby strategie a opatření odpovídala skutečným potřebám místní komunity. V rámci tohoto procesu může být využit i koncept participačního rozpočtu, který umožňuje obyvatelům přímo se podílet na rozhodování o rozdělení veřejných financí, včetně těch určených na rozvoj bytového fondu.

### **2.5.2. Nástroje obecní bytové politiky**

Obec využívá k regulaci a rozvoji bytového fondu s cílem zajistit jeho dostupnost, kvalitu a efektivní správu nástroje různého charakteru. Tyto nástroje lze rozdělit podle jejich zaměření – některé se snaží formovat podmínky na celkovém bytovém trhu v obci, zatímco jiné cílí na efektivní správu a využití bytového fondu v majetku obce. Využití konkrétních

opatření se odvíjí zejména od lokálních potřeb, ekonomických možností či dlouhodobých strategických cílů obce. Dle jejich povahy a zamýšleného dopadu je lze na obecné úrovni rozdělit do několika kategorií (viz tabulka č. 8).

*Tabulka 7: Přehled nástrojů obecní bytové politiky*

<b>Typ nástroje:</b>	<b>Konkrétní příklady:</b>	<b>Cíl a účel nástroje:</b>
Strategické dokumenty	<ul style="list-style-type: none"> <li>- koncepce bytové politiky</li> <li>- územně plánovací dokumenty</li> </ul>	vymezit dlouhodobé cíle a priority obce v oblasti bydlení a územního rozvoje
Finanční (ekonomické) plánovací nástroje	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozpočet</li> <li>- regulace nájemného</li> <li>- regulace daně z nemovitosti</li> <li>- dotace a granty</li> </ul>	zajistit finanční udržitelnost bytové politiky, ovlivnit dostupnost bydlení a regulovat trh s nemovitostmi prostřednictvím ekonomických pobídek a rozpočtových opatření
Partnerství veřejného a soukromého sektoru	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spolupráci veřejného a soukromého sektoru</li> </ul>	využít investiční a realizační kapacity soukromého sektoru pro rozvoj bydlení a infrastruktury
Správa a rozvoj bytového fondu	<ul style="list-style-type: none"> <li>- privatizace</li> <li>- správa a údržba obecního bytového fondu (např. revitalizace, výstavba, správa nájemních vztahů)</li> </ul>	zlepšovat kvalitu bydlení a získávat prostředky pro další rozvoj

*Zdroj: vlastní zpracování*

### **Strategické dokumenty**

Strategické dokumenty vytváří základní rámec pro dlouhodobý rozvoj a směřování obce. Zastřešujícím strategickým dokumentem, se kterým by každá obec měla pracovat, je tzv. **koncepce bytové politiky**. Jedná se o základní pilíř v oblasti bytové politiky obcí, který vymezuje hlavní cíle a zásady, na jejichž základě se budou jednotlivé kroky bytové politiky uskutečňovat. Každá taková koncepce by měla zahrnovat analýzu demografické, sociální a ekonomické situace v obci, stav bytového fondu a potřebu jeho zachování či privatizace. Dále by měla definovat způsob správy obecního bytového hospodářství, stanovit priority nové bytové výstavby včetně přípravy pozemků a infrastruktury a podporovat fungování místního trhu s byty. Mezi nejvýznamnější aktéry, kteří se na tvorbě těchto dokumentů podílejí, patří politická reprezentace (starosta, místostarosta, rada a zastupitelstvo), městský úřad, experti v oblasti bydlení, investoři a developeři a v neposlední řadě také samotní obyvatelé (Šilhánková a kol., 2006, s. 161–162). Druhou skupinou dokumentů představují **územně**

**plánovací dokumenty.** Obce, a to bez ohledu na svou velikost, plní roli orgánů územního plánování svého správního území. Prvním stěžejním dokumentem plánovací dokumentace je **územní plán obce.** Ten stanoví, jak mohou být jednotlivé části území v budoucnu využity, tedy co, kde a za jakých podmínek může být v daném prostoru realizováno. Ať už pro bydlení, dopravní infrastrukturu, veřejná prostranství, komerční objekty či průmyslové zóny. Neméně důležitým dokumentem je **regulační plán.** Ten zpravidla navazuje na již zmíněný plán územní a vzniká především pro takové části obce, kde se očekává větší přestavba či výstavba nových objektů (Ústav územního rozvoje ČR, 2024).

### **Finanční (ekonomické) plánovací nástroje**

Prvním nástrojem spadajícím do této oblasti je **regulace nájemného.** Obce si mohou určit nájemné v takové míře, kterou uznají za vhodnou. To je v praxi často využíváno tak, že jsou byty poskytovány za cenu nižší než běžnou, a to zpravidla lidem s preferovanou profesí, která je ve městě žádána např. zubař. Zároveň jsou tyto byty s nižší cenou nájemného poskytovány nízkopříjmovým skupinám obyvatel, mladým rodinám, či různým slabším sociálním skupinám (Lux, 2003, s. 86). Dalším nástrojem je **rozpočet** obce, který stanovuje finanční rámec pro veškeré hospodaření obce a je každoročně sestavován a schvalován zastupitelstvem. Součástí takového rozpočtu jsou samozřejmě též očekávané příjmy a výdaje v oblasti bydlení. Na straně příjmů zahrnuje například nájemné z obecních bytů, příjmy z jejich prodeje či dotace ze státního rozpočtu a fondů EU. Výdaje směřují především do výstavby nových bytů, rekonstrukcí stávajícího fondu, údržby budov a podpory sociálního bydlení (Šilhánková a kol., 2006, s. 105–110). Významným finančním nástrojem je také **regulace daně z nemovitosti,** jejíž výši si obec může stanovit v určitém rozmezí podle zákonem stanovených koeficientů. Zvýšením této daně může obec získat dodatečné příjmy na financování bytové politiky, zatímco její snížení může být pobídkou k rozvoji bytové výstavby nebo podpoře určitých skupin obyvatel, například seniorů či mladých rodin (Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí). V neposlední řadě lze zmínit také **dotace** a **granty** poskytované obcemi. Obec může poskytovat dotace a granty na podporu bydlení podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích. Financování závisí na rozpočtových možnostech obce a musí být v souladu s veřejným zájmem (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích).

### **Partnerství veřejného a soukromého sektoru**

Další skupinu nástrojů představují nástroje založené na partnerství veřejného a soukromého sektoru, tzv. **public – private partnership (PPP).** Jedná se o ustálený pojem označující spolupráci veřejného a soukromého sektoru uskutečňovanou za účelem využití

možností soukromého sektoru v oblasti zajišťování veřejné infrastruktury či veřejných služeb. Vláda ČR nahlíží na systematické využívání modelu PPP jako na nástroj zefektivnění alokace veřejných prostředků, zkvalitnění poskytování veřejných služeb a stimulaci hospodářského růstu prostřednictvím mobilizace soukromých investic (Ministerstvo financí ČR, 2004). Co se bydlení týče, obce se dlouhodobě podílejí na majetkovém sjednocování pozemků, zejména jejich výkupu, za účelem nové bytové výstavby a rozšiřování území určených k zástavbě. Často se také angažují v budování technické a dopravní infrastruktury, a to buď s cílem zatraktivnit lokalitu pro soukromé investory, nebo v rámci přímé spolupráce s investorem plánujícím výstavbu bytových domů (Šilhánková a kol., 2006, s. 155–156)

### **Nástroje rozvoje a správy bytového fondu**

Každá obec je ze zákona odpovědná za soustavnou péči o svůj bytový fond. **Správa a údržba obecního bytového fondu** představuje soubor činností, jejichž cílem je efektivní hospodaření s byty ve vlastnictví obce. To zahrnuje výstavbu a pořízení nových bytových jednotek, údržbu a obnovu stávajícího bytového fondu, správu nájemních vztahů, kontrolu výběru nájemníků či stanovení výše nájemného (Šilhánková a kol., 2006, s. 138). V některých případech však obce čelí problémům, jako je nedostatek financí na nezbytnou údržbu a obnovu bytového fondu. V takových situacích může být jedním z řešení privatizace obecního bydlení. **Privatizaci** obecního bytového fondu umožňuje Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. Díky tomuto zákonu se obce staly vlastníky těchto nemovitostí a mohou s nimi nakládat dle svého uvážení, což zahrnuje i možnost jejich prodeje do soukromého vlastnictví. V rámci bytové politiky se jedná o důležitý nástroj, neboť zde existuje předpoklad, že soukromí vlastníci budou schopni pečovat o byty ve vyšší kvalitě než obce. Tento proces nejen zlepšuje péči o bytové jednotky, ale také umožňuje obci získat finanční prostředky pro rekonstrukci dalších bytů, které stále vlastní (Lux, 2003, s. 89). V praxi se při privatizaci obecních bytů uplatňují zejména dva základní způsoby převodu. Prvním možností je **prodej celého bytového domu**, a to buď jedné osobě, nebo více osobám do podílového spoluvlastnictví. Druhým způsobem je **prodej jednotlivých bytových jednotek** do osobního vlastnictví (Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích).

### **3. Představení vybrané obce a jejího územního ukotvení v rámci regionu**

#### **3.1. Kraj Vysočina**

Kraj Vysočina byl zřízen k 1. lednu 2000 na základě ústavního zákona č. 347/1997 Sb. o vytvoření 14 vyšších územně samosprávních celků (VÚSC), jako výsledek regionální reformy. Ta spočívala ve změně stávající struktury a vytvoření nových, větších správních celků. Sloučením bývalých okresů Jihlava, Třebíč, Pelhřimov, Havlíčkův Brod a Žďár nad Sázavou vznikl kraj, který byl pojmenován na základě geografické charakteristiky, konkrétně Vysočiny – oblasti vysoce položené s převážně kopcovitým a lesnatým terénem. Původně nesl kraj název Jihlavský kraj, který byl v květnu 2001 změněn na Vysočina a od července 2011 nese oficiální označení Kraj Vysočina. Tato administrativní změna měla za cíl optimalizaci správního aparátu a zefektivnění regionálního rozvoje, s důrazem na lepší koordinaci mezi jednotlivými subjekty veřejné správy. Kraj Vysočina, jako jeden z 14 krajů České republiky, se nachází v geografickém a demografickém středu země a jeho specifické charakteristiky, jako je nízká hustota zalidnění a historické dědictví, mají významný vliv na bytovou politiku a dostupnost bydlení. Tato podkapitola se proto zaměřuje na základní charakteristiky kraje, které mají přímý dopad na oblasti, jako jsou prostorové uspořádání, demografické trendy, ekonomické podmínky a specifika bytové politiky. Tyto informace tvoří základ pro analýzu bytové situace v konkrétní obci, v tomto případě ve městě Chotěboř, na kterou se soustředí následující část kapitoly (Český statistický úřad, 2016).

##### **3.1.1. Geografická poloha a územní členění**

Z hlediska rozlohy patří Kraj Vysočina k nadprůměrně velkým regionům České republiky. S výměrou 6 796 km<sup>2</sup> se řadí na páté místo mezi kraji a zaujímá přibližně 9 % celkové rozlohy státu (Kraj Vysočina, 2025). Nachází se ve středu České republiky a z hlediska geografické polohy zaujímá strategické postavení mezi dvěma nejvýznamnějšími městskými aglomeracemi – Prahou a Brnem. Na severu hraničí s krajem Pardubickým, na západě se Středočeským a Jihočeským a na jihovýchodě s Jihomoravským krajem, se kterým tvoří jeden z regionů soudržnosti NUTS 2 (Profil Kraje Vysočina, 2024, s. 4).

Sídelní struktura kraje je silně ovlivněna geografickými podmínkami. Vysočinu charakterizuje vyšší nadmořská výška a členitý terén – kraj se rozkládá převážně na území Českomoravské vrchoviny, která se vyznačuje kopcovitou krajinou a rozptýleným sídelním

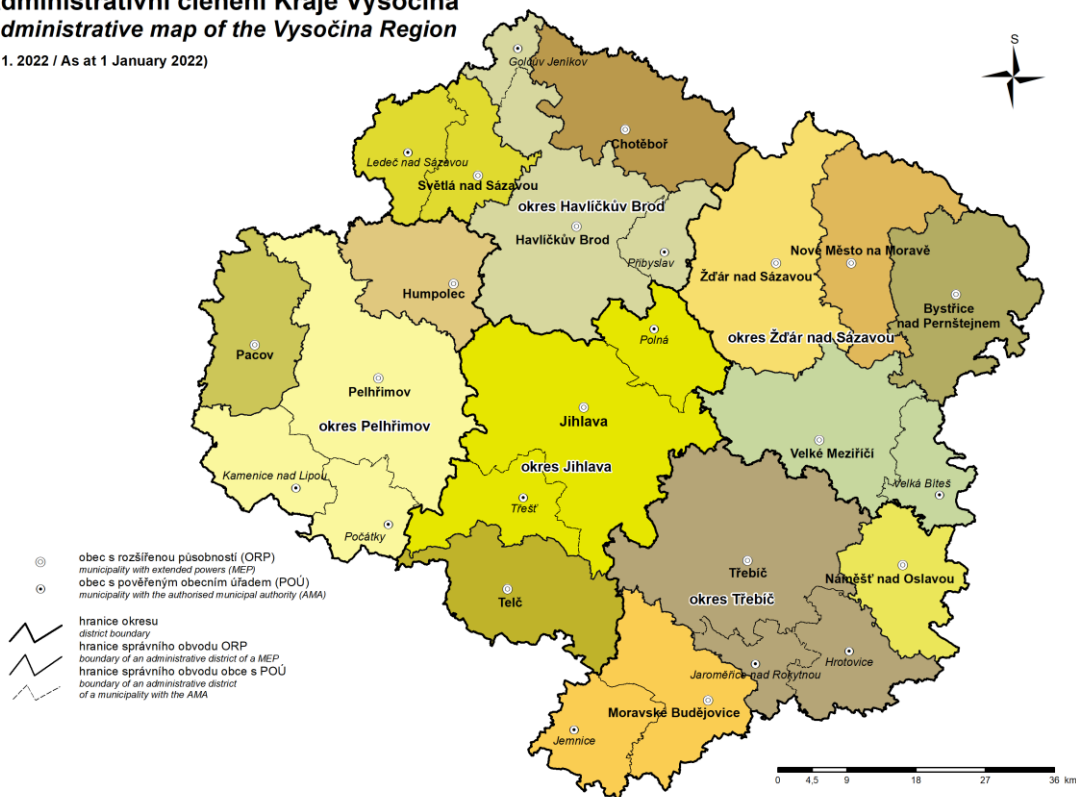
vzorcem. Průměrná nadmořská výška činí 530 m n. m. a kraj tak patří k nejnvýše položeným v republice (Kraj Vysočina, 2025). Tento přírodní reliéf má přímý vliv na územní plánování, náročnost výstavby i náklady na technickou infrastrukturu, a tím i na celkovou dostupnost bydlení, zejména v menších obcích nebo periferních oblastech.

Administrativně je Kraj Vysočina členěn na 15 správních obvodů obcí s rozšířenou působností (tzv. ORP), 26 obvodů pověřených obecních úřadů a celkem 704 samosprávných obcí, což je druhý nejvyšší počet v rámci ČR. Obcí se statutem města je na území kraje celkem 35, přičemž krajským městem je Jihlava s přibližně 54 tisíci obyvateli. Výraznou specifikou je značná roztržitost sídelní struktury. Průměrná obec v kraji má přibližně 736 obyvatel, což je nejnižší hodnota mezi kraji České republiky (Profil Kraje Vysočina, 2024, s. 5–6). Typickou obcí na Vysočině je tedy malá venkovská obec do 800 obyvatel, nepříliš vzdálená od menšího městského centra s populací nepřesahující 10 000 obyvatel. Tento prostorový model osídlení představuje výzvu pro efektivní poskytování veřejných služeb, plánování infrastruktury a rovněž pro realizaci bytové politiky.

Obrázek 2: Administrativní členění Kraje Vysočina

### Administrativní členění Kraje Vysočina Administrative map of the Vysočina Region

(1. 1. 2022 / As at 1 January 2022)



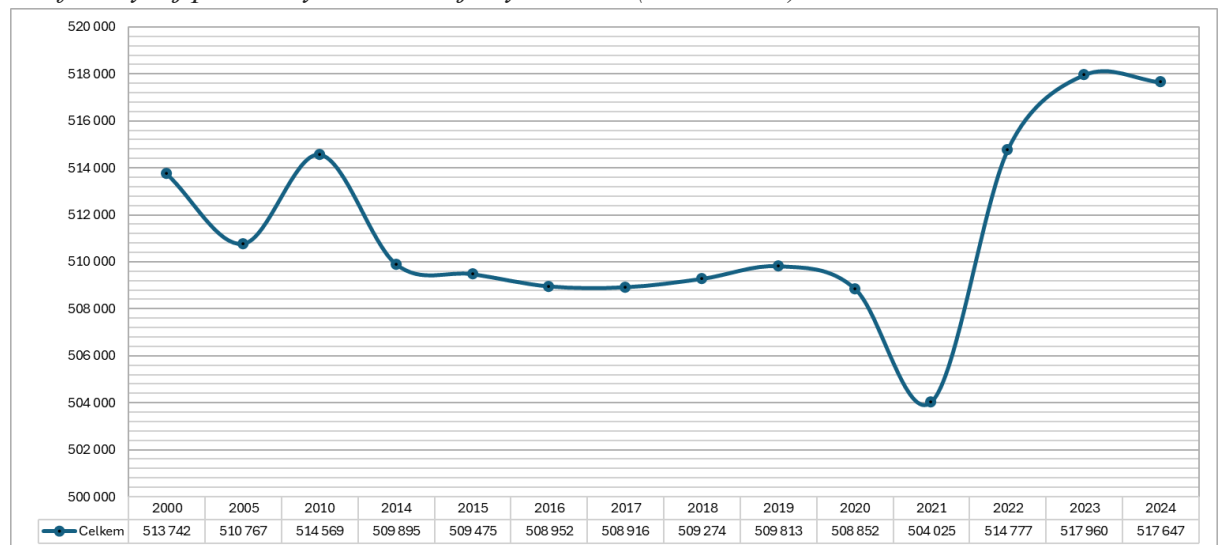
Zdroj: Český statistický úřad, 2022, převzato

### 3.1.2. Demografická situace

Charakteristiky obyvatelstva a sídelní struktury představují klíčové výchozí parametry pro formování bytové politiky na regionální úrovni. Vliv mají jak na rozložení poptávky po bydlení, tak na schopnost jednotlivých lokalit plánovat a realizovat investice do bytového fondu či infrastruktury. Kvalitní bytová politika musí proto vycházet z podrobné znalosti demografické situace a územního rozvrstvení sídel. V Kraji Vysočina žilo k 1. lednu 2024 celkem 517 864 obyvatel, čímž **se řadí mezi tři nejméně lidnaté regiony České republiky**. Hustota zalidnění dosahuje pouze 75 obyvatel na km<sup>2</sup>, což je druhá nejnižší hodnota mezi kraji a poukazuje na výrazně venkovský charakter území (Český statistický úřad, 2024).

Demografický vývoj v posledních letech vykazuje několik jasně rozpoznatelných trendů, které mají přímý vliv na současnou i budoucí bytovou politiku. Z dlouhodobého hlediska kraj čelí převaze **přirozeného úbytku obyvatelstva**, který je způsoben trvale nízkou porodností a stárnutím populace (Statistická ročenka Kraje Vysočina, 2024, s. 26–27). Tento nepříznivý vývoj je v kraji patrný souvisle již od roku 2011. Přesto však v posledních dvou letech došlo k mírnému nárůstu celkového počtu obyvatel, a to o téměř 14 000. (Profil Kraje Vysočina, 2024, s. 12–13). Za tímto populačním nárůstem stála zejména zahraniční migrace, výrazně ovlivněná válečným konfliktem na Ukrajině, který vedl k udělení dočasné ochrany velkému počtu nově příchozích osob.

Graf 3: Vývoj počtu obyvatel v Kraji Vysočina v (2000–2024)

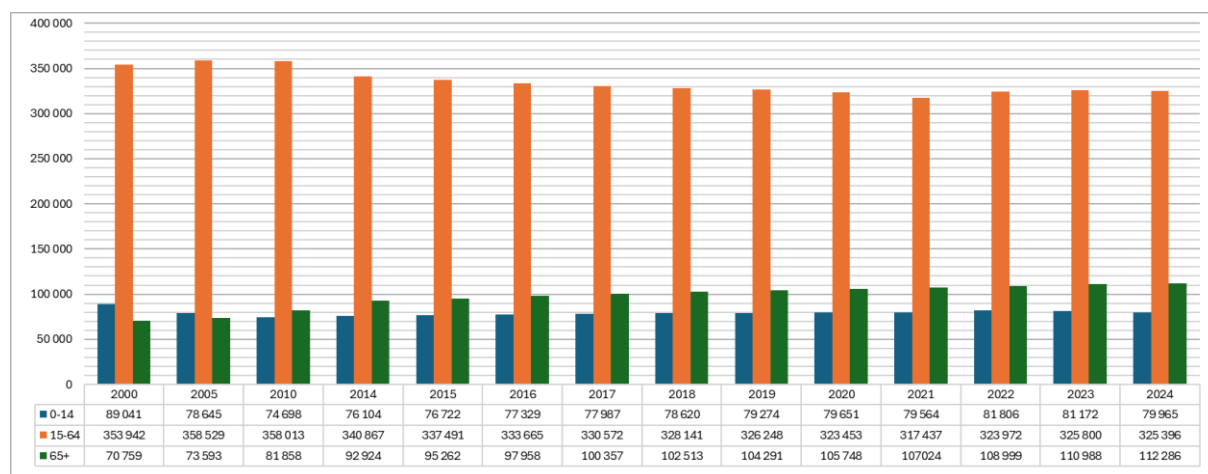


Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Kraj Vysočina, podobně jako většina regionů České republiky, čelí dlouhodobému trendu **stárnutí populace**. Tento vývoj se projevuje nejen rostoucím podílem osob v poproduktivním věku, ale také poklesem podílu obyvatel ve věku produktivním

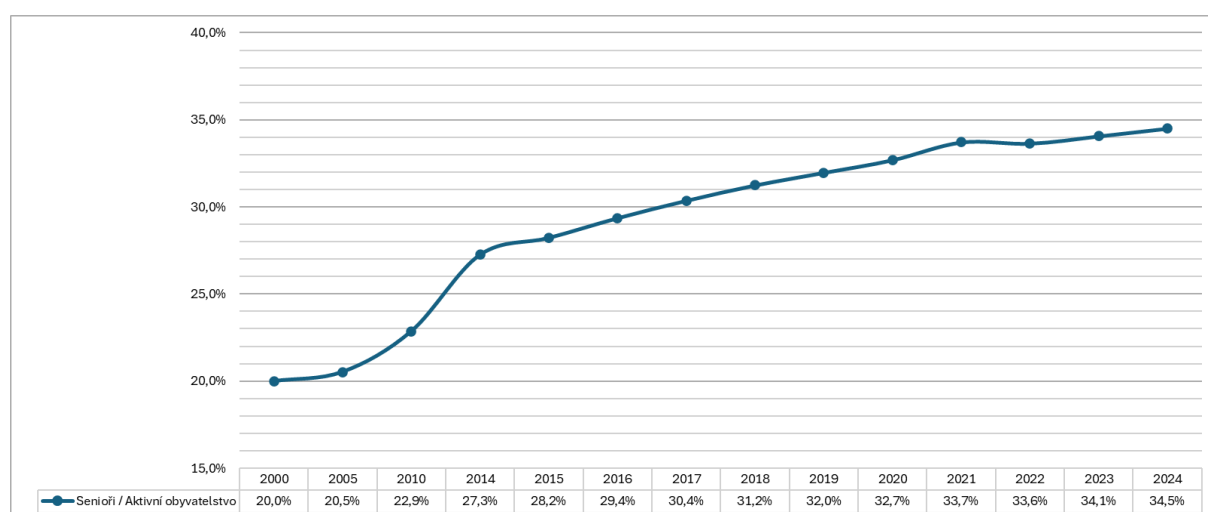
i předproduktivním. Výsledkem je zvyšující se průměrný věk, narůstající index stáří a zhoršující se poměr mezi seniorskou populací a ekonomicky aktivními obyvateli (Statistická ročenka Kraje Vysočina 2024, s. 26–27). Z pohledu bytové politiky tento vývoj vytváří dvojitý tlak. Na jedné straně narůstá poptávka po dostupném, bezbariérovém a chráněném bydlení vhodném pro seniorskou populaci, často doplněném o prvky sociální a zdravotní péče. Na straně druhé však zůstává neméně důležité reflektovat potřeby mladší generace, která se potýká s celou řadou překážek při vstupu na trh bydlení – ať už z důvodu finanční nedostupnosti, omezené nabídky nájemního bydlení, nebo nedostatečné výstavby startovacích bytů.

Graf 4: Vývoj věkové struktury obyvatelstva Kraje Vysočina (2000–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Graf 5: Vývoj poměru seniorů k obyvatelstvu v produktivním věku v Kraji Vysočina (2000–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

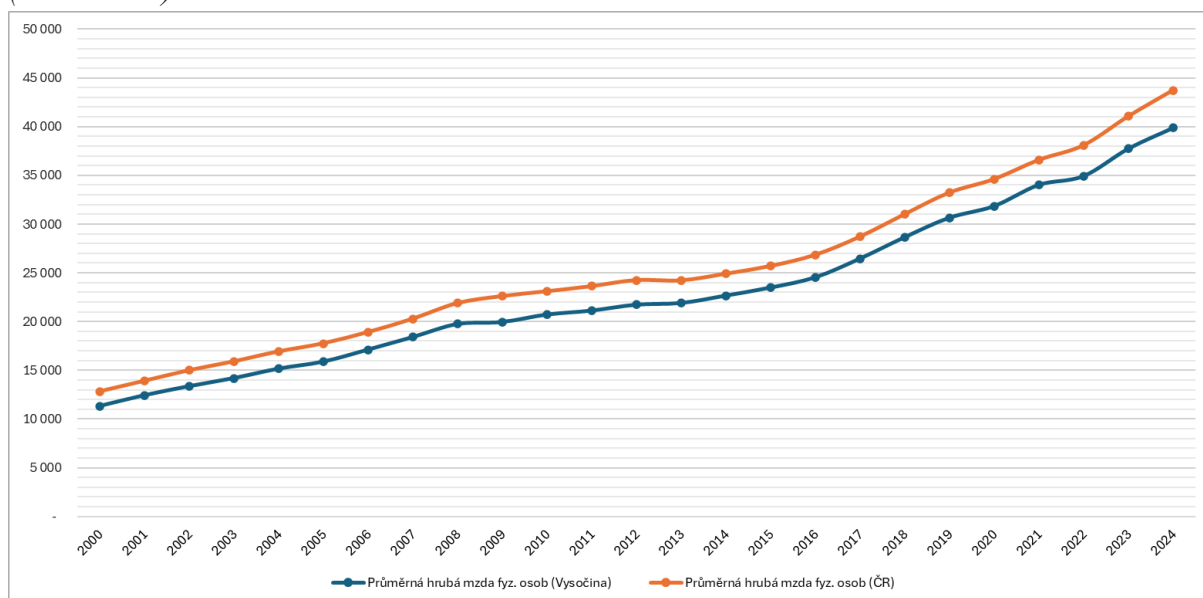
### 3.1.3. Socioekonomický profil regionu

Další skupina faktorů, které přímo i nepřímo ovlivňují trh s bydlením, jsou socioekonomické aspekty. Ekonomická síla regionu, příjmy obyvatel a podmínky na trhu práce zásadně ovlivňují možnosti domácností získat a udržet si odpovídající bydlení. Zároveň tyto faktory slouží jako ukazatelé toho, jakých zásahů je ze strany veřejné správy v oblasti bytové politiky zapotřebí.

Významným ukazatelem ekonomické výkonnosti regionu ve vztahu k životní úrovni obyvatel je **výše hrubého domácího produktu (HDP)**. Kraj Vysočina se dlouhodobě pohybuje pod celostátním průměrem. V roce 2023 dosáhl HDP na obyvatele v tomto regionu hodnoty 606 287 Kč, což odpovídá přibližně 86,6 % republikového průměru (Statistická ročenka Kraje Vysočina, 2024, s. 69). Tato skutečnost poukazuje na **nižší ekonomickou sílu regionu**, která se přímo promítá do nižší kupní síly obyvatelstva. To může domácnostem ztížit schopnost financovat vlastnické bydlení z vlastních prostředků nebo prostřednictvím hypoték. To vede ke zvýšené závislosti na obecní či nájemní bytové nabídce. V důsledku toho roste tlak na veřejný sektor, především na obce a kraje, aby vytvářely podmínky pro dostupné bydlení – například podporou výstavby nájemních bytů, zajištěním startovacích bytů pro mladé domácnosti nebo zaváděním dotačních a úvěrových programů.

S nižší ekonomickou výkonností souvisí také **příjmová situace domácností**. V roce 2024 činila průměrná hrubá měsíční mzda na fyzickou osobu v Kraji Vysočina 39 684 Kč, zatímco celorepublikový průměr dosáhl 43 541 Kč (Český statistický úřad, 2025). Tento rozdíl činí přibližně 46 284 Kč ročně, což odráží nižší kupní sílu domácností v regionu a omezuje jejich schopnost financovat vlastní bydlení bez podpory veřejného sektoru nebo jiných forem intervence. Dále tento příjmový handicap výrazně ovlivňuje dostupnost vlastnického bydlení, zejména pro mladé domácnosti a osoby s nižším vzděláním, které nedosahují na hypotéky či jiné formy financování. S rostoucími cenami bytů a domů tak dochází k rozevírání pomyslných nůžek mezi příjmy a náklady na bydlení.

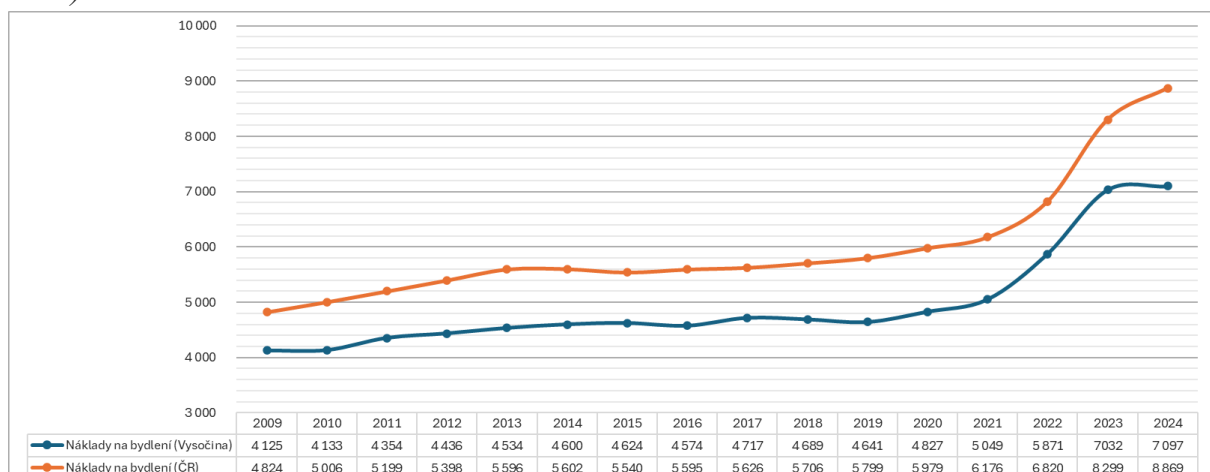
Graf 6: Vývoj průměrné hrubé měsíční mzdy na fyzickou osobu v Kraji Vysočina a v ČR (2000–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Tuto disproporci dále umocňuje **struktura výdajů domácností**. Náklady na bydlení v Kraji Vysočina v posledních letech rostou. Zatímco v roce 2021 činily v průměru 5 049 Kč měsíčně na domácnost, v roce 2024 již dosáhly 7 097 Kč, což představuje nárůst o přibližně 40 % během tří let. Tento vývoj odráží rostoucí ceny energií, nájemného a služeb spojených s bydlením (Příjmy a životní podmínky domácností, 2009–2024). Ve srovnání s celorepublikovým průměrem, který rovněž prudce vzrostl, si však Vysočina nadále udržuje nižší úroveň absolutních výdajů, přestože relativní zatížení rozpočtů domácností může být vyšší vzhledem k podprůměrným příjmům v regionu. Tato dynamika podtrhuje význam regionálních rozdílů při hodnocení dostupnosti bydlení a nezbytnost územně citlivé bytové politiky.

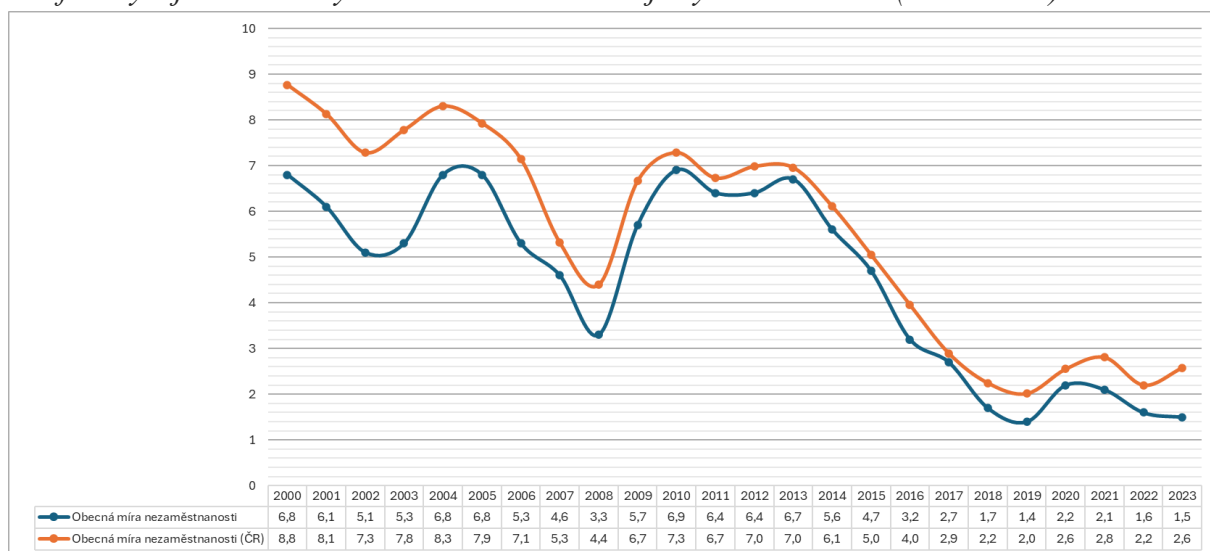
Graf 7: Vývoj průměrných měsíčních nákladů na bydlení v Kraji Vysočina a v ČR (2009–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu (Příjmy a životní podmínky domácností, 2009–2024)

Poslední významnou oblastí, která značně ovlivňuje bytovou politiku regionu, je **situace na trhu práce**. Úroveň zaměstnanosti, dostupnost pracovních příležitostí a výše nezaměstnanosti totiž zásadním způsobem určují ekonomickou stabilitu domácností a jejich schopnost hradit náklady spojené s bydlením. V tomto ohledu si Kraj Vysočina udržuje velmi příznivé postavení – v roce 2023 činila obecná míra nezaměstnanosti pouhých 1,5 %, čímž se řadil mezi regiony s nejnižší nezaměstnaností v rámci celé České republiky (Český statistický úřad, 2025).

Graf 8: Vývoj obecné míry nezaměstnanosti v Kraji Vysočina a v ČR (2000–2023)

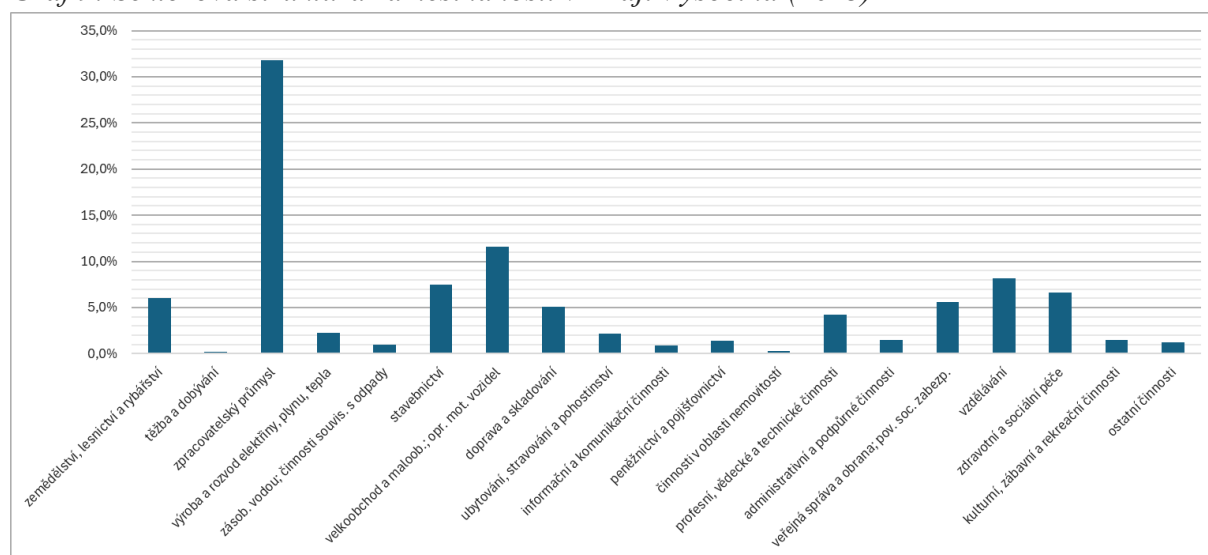


Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Přestože je nezaměstnanost na první pohled nízká, **strukturální složení pracovního trhu** představuje určitá rizika z hlediska dostupnosti bydlení. V Kraji Vysočina totiž převažují odvětví s nižší přidanou hodnotou, jako je zpracovatelský průmysl, zemědělství či veřejné

služby (Profil Kraje Vysočina, 2024, s. 63–64). Zaměstnanost v těchto sektorech je sice relativně stabilní, avšak zároveň generuje podprůměrné mzdy, které významně limitují schopnost domácností financovat vlastní bydlení. S ohledem na rostoucí ceny nemovitostí, hypoték i nájmu se výrazně snižuje počet domácností, které jsou schopny uspokojit potřebu bydlení bez veřejné podpory.

Graf 9: Sektorová struktura zaměstnanosti v Kraji Vysočina (2023)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

### 3.1.4. Stav bytového fondu v Kraji Vysočina

Vývoj bytového fondu v Kraji Vysočina v období posledních dvou desetiletí ukazuje na **relativně stabilní růst**. Podle údajů Sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) vzrostl počet bytů v Kraji Vysočina z 133 080 v roce 2001 na 144 909 v roce 2011 a dále na 157 401 v roce 2021, což představuje celkový nárůst o více než 18 % za dvacet let (Sčítání lidu, domů a bytů – analýza výsledků Kraj Vysočina 2021, 2023). Tento růst bytového fondu přitom nekorresponduje s vývojem počtu obyvatel v regionu, který vykazuje spíše stagnaci či mírný pokles. Vysvětlení tohoto rozporu lze hledat především v proměnách struktury domácností. Zatímco dříve bylo běžné soužití více generací v jednom bytě či domě, v současnosti převažuje trend samostatného bydlení menších či jednočlenných domácností. To vede ke snižování počtu osob na jednu bytovou jednotku a současně zvyšuje celkovou poptávku po bydlení, nezávisle na vývoji počtu obyvatel.

Z hlediska typologické struktury zůstává Kraj Vysočina dlouhodobě charakterizován výraznou **převahou rodinné zástavby**. Podíl obydlených bytů umístěných v rodinných domech se ve všech třech posledních sčítáních lidu (2001, 2011, 2021) stabilně pohyboval kolem hranice 60 %. Tento poměr svědčí o převládajícím individuálním způsobu bydlení,

který je typický zejména pro venkovské a menší městské oblasti, jež tvoří podstatnou část sídelní struktury regionu (Sčítání lidu, domů a bytů – analýza výsledků Kraj Vysočina 2021, 2023).

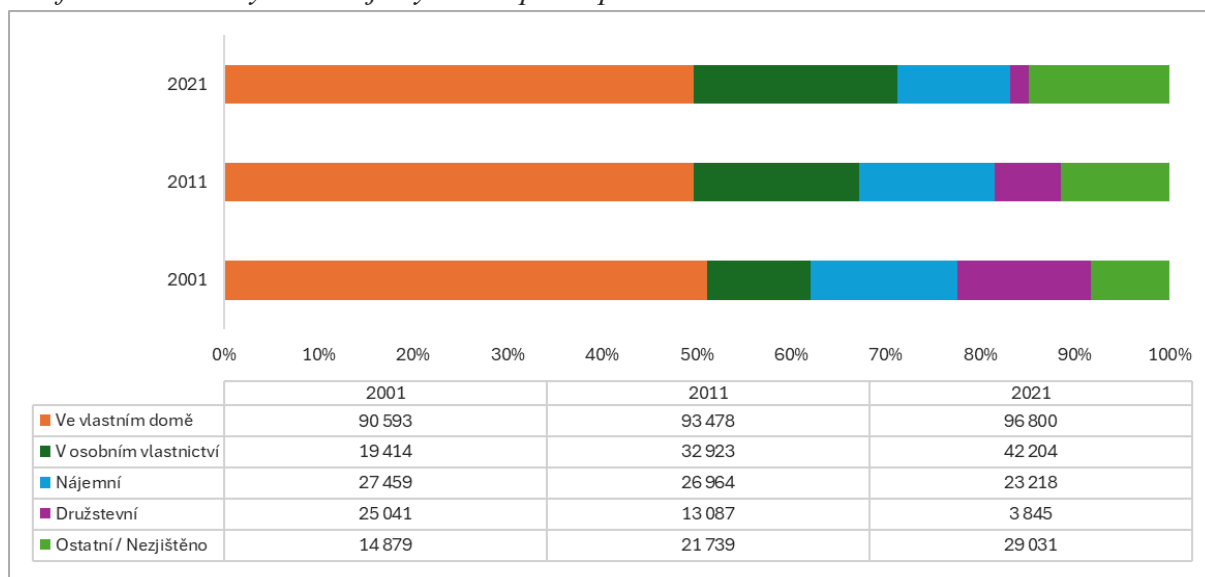
Tabulka 8: Počet bytů v Kraji Vysočina podle SLDB (2001, 2011 a 2021)

Kraj Vysočina	Celkem bytů:			Obydlené byty:		
	Byty celkem:	Obydlené byty:	Neobydlené byty:	V rodinných domech:	V bytových domech:	V ostatních budovách:
2001	209 533	177 386	32 147	106 680	69 004	1 702
2011	230 025	188 191	41 834	112 602	72 856	2 733
2021	246 827	195 098	51 729	117 594	73 546	3 958

*Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu (Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina 2001, 2011, 2021)*

Další zajímavostí je struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání. V průběhu posledních dvaceti let došlo ke značným proměnám. Nejvýznamnější změny nastaly v kategorii **bytů v osobním vlastnictví**, jejichž počet se za sledované období **více než zdvojnásobil** (Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina 2021, 2023). Tento nárůst odráží pokračující privatizační procesy z počátku 21. století, ale také strukturální proměnu bytového fondu v bytových domech, kde stále více jednotek přechází do individuálního vlastnictví jednotlivých uživatelů. Oproti tomu **družstevní bydlení** zaznamenalo **výrazný pokles** (Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina 2021, 2023). Tento vývoj potvrzuje celorepublikový trend oslabování družstevní formy vlastnictví, která v posledních dvou dekáдах ustupuje ve prospěch osobního vlastnictví.

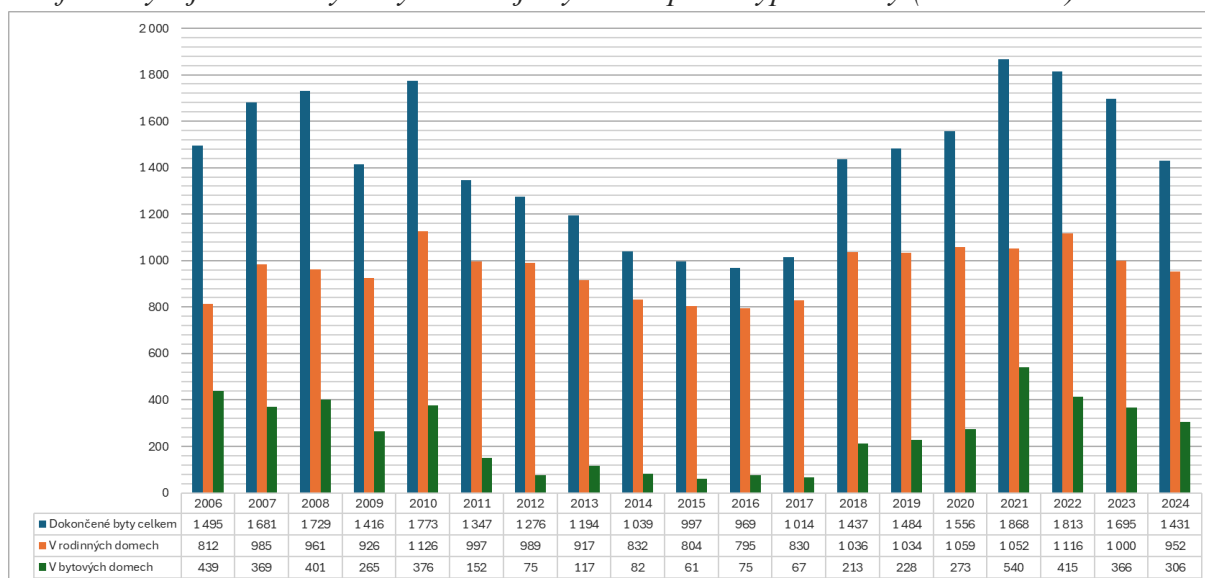
Graf 10: Užívání bytů v Kraji Vysočina podle právního důvodu užívání



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu (Sčítání lidu, domů a bytů – Kraj Vysočina 2001, 2011, 2021)

V neposlední řadě je nezbytné zaměřit se rovněž na rozvoj bytového fondu prostřednictvím bytové výstavby. Vývoj počtu dokončených bytů v Kraji Vysočina mezi lety 2006 a 2024 vykazuje kolísavý, avšak v posledních letech opět rostoucí trend. **Nejvyšších hodnot výstavba dosáhla v letech 2008, 2010 a 2021**, kdy bylo dokončeno více než 1 700 bytů ročně, přičemž v roce 2021 šlo o rekordních 1 868 bytů (Český statistický úřad, 2025). Zvýšená intenzita výstavby v daném období byla pravděpodobně ovlivněna souběhem několika faktorů, zejména příznivými hypotečními podmínkami, nízkými úrokovými sazbami a rostoucí poptávkou po vlastnickém bydlení.

Graf 11: Vývoj dokončených bytů v Kraji Vysočina podle typu budovy (2006–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

### 3.1.5. Specifika naplňování bytové politiky Kraje Vysočina

V teoretické části této práce byla vymezena základní paleta nástrojů regionální bytové politiky, zahrnující informační, finanční, infrastrukturní i regulační mechanismy, které mohou kraje uplatňovat při ovlivňování bytových podmínek na svém území. Nyní bude pozornost věnována konkrétním příkladům uplatňování těchto nástrojů ve specifických podmínkách Kraje Vysočina.

#### Informace a poradenství

Kraj Vysočina zajišťuje informační podporu v oblasti bydlení prostřednictvím několika nástrojů a platforem, které slouží ke zvýšení informovanosti obcí, odborné veřejnosti i občanů o aktuálních možnostech a výzvách v oblasti bytové politiky. Důležitou roli v tomto směru hrají krajské **strategické dokumenty**, aktuálně zejména *Komunitní plán zdraví a kvality života 2024–2026* a *Program rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027*. Tyto materiály identifikují problémy v oblasti bydlení, vymezují rámcové cíle regionální politiky a slouží jako základ pro koordinaci dalších rozvojových aktivit (Kraj Vysočina, 2025). Zásadním nástrojem komunikace jsou také **webové portály** – oficiální stránky kraje [www.kr-vysocina.cz](http://www.kr-vysocina.cz) a specializovaný portál [www.fondvysociny.cz](http://www.fondvysociny.cz). Oba portály poskytují průběžně aktualizované informace o dostupných dotačních titulech, podmínkách podpory, harmonogramu výzev, včetně metodických pokynů a kontaktů na příslušné pracovníky krajského úřadu. Zajímavým příkladem informační podpory je **organizace tematických setkání a regionálních fór**, která kraj pravidelně pořádá za účasti zástupců obcí, měst, neziskového sektoru i odborné veřejnosti. Významným příkladem této praxe bylo *Regionální fórum podpory investic do bydlení*, které se konalo v Jihlavě dne 24. září 2024. Toto setkání nabídlo prostor pro diskusi o možnostech financování dostupného nájemního bydlení a zároveň podpořilo vzájemnou výměnu zkušeností mezi aktéry působícími v oblasti regionální bytové politiky. Akce přispěla ke zlepšení informovanosti i ke koordinaci aktivit mezi jednotlivými úrovněmi veřejné správy (Kraj Vysočina, 2024).

#### Finanční podněty

Informace o **investičních podnětech** Kraje Vysočina jsou přehledně prezentovány na oficiálním webovém portálu prostřednictvím tzv. **Investiční mapy** (Kraj Vysočina, 2025). Tento interaktivní nástroj umožňuje veřejnosti i odborné sféře sledovat aktuální a plánované investiční projekty realizované krajem v jednotlivých územích. Uvedené projekty jsou kategorizovány podle oblasti (např. sociální péče, školství, doprava) a obsahují podrobnosti o výši finančních prostředků, formě financování i fázi realizace. Z hlediska bydlení je zřejmé,

že značná část krajských investic v současnosti směřuje do oblasti sociálních služeb, především na výstavbu či modernizaci domovů pro seniory, chráněného bydlení nebo zařízení se zvláštním režimem.

Naopak **neinvestiční finanční podněty**, jako jsou dotace obcím nebo neziskovým organizacím, jsou administrovány prostřednictvím různých programových titulů **Fondu Vysočiny** (Kraj Vysočina, 2025). V kontextu bytové politiky stojí za zmínku především program *Obnova venkova Vysočiny 2025*, jehož cílem je podpora revitalizace budov a další infrastruktury v majetku obcí. Dále se připravuje například program *Investujeme v sociálních službách 2025*, který je určen k podpoře vybavení a stavebních úprav zařízení poskytujících sociální služby. (Fond Vysočiny, 2025).

### **Infrastrukturální opatření**

Na základě **Strategie rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027** lze identifikovat řadu konkrétních infrastrukturálních opatření, která souvisejí s podporou rozvoje bydlení, a to zejména z hlediska technické připravenosti území. Upozorňuje na potřebu modernizace vodohospodářské infrastruktury, kde je buď zcela chybějící, nebo kapacitně či kvalitativně nedostatečná. Současně dokument klade důraz na zajištění energetické infrastruktury, včetně modernizace soustav zásobování teplem, podpory decentralizovaných a obnovitelných zdrojů energie a zateplování budov (Strategie rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027, 2020, s. 48–49, 55–56).

### **Regulační a administrativní nástroje**

Stěžejní složkou této kategorie nástrojů jsou především **strategické dokumenty kraje**. Nejvýznamnější postavení z hlediska relevantnosti k problematice bytové politiky zaujímá **Strategie rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027**, která byla zpracována Krajským úřadem Kraje Vysočina a schválena Zastupitelstvem kraje dne 8. září 2020. Jedná se o střednědobý strategický dokument, který kraj vytváří pro sedmileté období. Strategie je členěna do čtyř vzájemně provázaných částí. Úvodní **Profil kraje** tvoří analytický základ založený na statistických údajích, který je pravidelně aktualizován. Navazující SWOT analýza hodnotí vnitřní silné a slabé stránky a zároveň reflektuje vnější příležitosti a hrozby. Z ní vychází strategická část, která stanovuje pět prioritních oblastí a konkrétní opatření. Závěrečná implementační část pak určuje způsoby realizace, monitoringu a vazby na národní strategické dokumenty (Strategie rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027, 2020, s. 4). V tomto sedmiletém období se v kontextu bytové politiky Kraj Vysočina zaměřuje především na rozvoj infrastruktury potřebné pro bytovou výstavbu, podporu dostupného a důstojného

bydlení pro specifické skupiny obyvatel, jako jsou senioři, osoby se zdravotním znevýhodněním či mladé rodiny a na zajištění kvalitního zázemí veřejných služeb v rámci obytného prostředí.

Další významnou oblastí je finanční plánování, tedy **rozpočet kraje**, který zahrnuje očekávané příjmy a výdaje pro dané období. Rozpočet pro rok 2025 schválilo Zastupitelstvo Kraje Vysočina 16. prosince 2024. Ačkoliv rozpočet nevymezuje samostatnou kapitolu věnovanou bytové politice, některé výdajové položky významně přispívají k jejímu naplňování. Jak již bylo zmíněno v sekci finanční podněty, jedná se především o finance směřované na podporu sociálního a chráněného bydlení, modernizaci zařízení sociálních služeb a rozvoj technické infrastruktury jako předpokladu pro novou bytovou výstavbu (Rozpočet Kraje Vysočina na rok 2025, 2024).

### **3.2. Město Chotěboř**

První písemná zmínka o Chotěboři pochází z roku 1265. Městského statusu dosáhla v roce 1331. Urbanistický a architektonický vývoj Chotěboře odráží historické etapy formování městského prostoru typické pro menší sídla středověkého původu. Počáteční zástavba byla koncentrována v okolí hlavního náměstí a vymezena městskými hradbami, přičemž dominovala dřevěná zástavba, která byla postupem času nahrazována trvalejšími zděnými stavbami. Charakter města se zásadně proměnil v 19. století v souvislosti se zrušením poddanských poměrů, demolicí opevnění a příchodem železniční trati (1871), což iniciovalo jak expanzi městské zástavby, tak výstavbu nových administrativních, obytných a veřejných budov. Ve 20. století došlo k dalšímu rozvoji v souvislosti s industrializací a populačním růstem – vznikaly nové obytné čtvrti, občanská vybavenost i průmyslové objekty. V období po roce 1989 se rozvoj stavební činnosti zaměřil jak na novostavby, tak na revitalizaci historického jádra, včetně obnovy fasád a adaptace starší zástavby na nové funkce (Pavlíček a kol., 2024, s. 7).

#### **3.2.1. Geografická poloha a územní členění**

Město Chotěboř se nachází v severovýchodní části Kraje Vysočina a tvoří centrum stejnojmenného správního obvodu obce s rozšířenou působností, který je součástí okresu Havlíčkův Brod. Tento obvod zahrnuje celkem 31 obcí a 76 katastrálních území, přičemž samotná Chotěboř zaujímá přibližně 42 % celkové populace území. Město je situováno na pomezí dvou přírodních celků – Českomoravské vrchoviny a Železných hor. Svou rozlohou a správní funkcí představuje dominantní urbánní sídlo území o celkové výměře 32 906 ha, což

odpovídá 4,8 % rozlohy celého Kraje Vysočina (Územně analytické podklady ORP Chotěboř, 2024, s. 8–9).

Chotěboř jako taková představuje město střední velikosti. Rozkládá se na ploše 5 405 ha a administrativně zahrnuje osm místních částí: Bílek, Dobkov, Klouzovy, Počátky Příjemky (včetně osady Marieves), Rankov, Střížov a Svinný. Krajinný ráz Chotěboře je utvářen převážně zvlněným terénem Českomoravské vrchoviny, který přechází ve východní části města do podhůří Železných hor. Nadmořská výška se na území města pohybuje zpravidla mezi 450 a 600 metry, přičemž nejvyšší polohy se nacházejí v severovýchodní části území. Z hlediska krajinného členění se jedná o oblast s výraznými přírodními prvky – východní část města zasahuje do chráněné krajinné oblasti Železné hory a územím dále protéká řeka Doubrava, která zde vytváří cenné přírodní a rekreační zázemí. Významný podíl rozlohy tvoří lesní porosty a zemědělská půda, což akcentuje venkovský a přírodě blízký charakter širšího městského zázemí (Informační centrum Chotěboř, 2024).

Obrázek 3: Administrativní mapa správního obvodu ORP Chotěboř

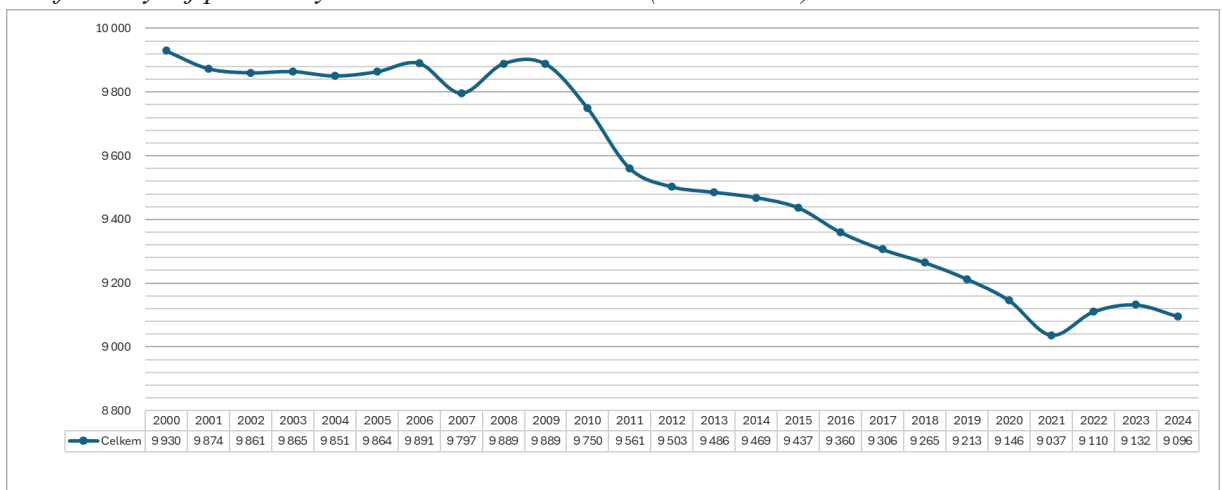


Zdroj: Český statistický úřad, 2023, převzato

### 3.2.2. Demografická situace

Dle nejaktuálnějších dat, konkrétně ke dni 31. prosince 2024, žilo ve městě Chotěboř a jeho místních částech celkem 9 092 obyvatel. Co se vývoje počtu obyvatel týče, město Chotěboř v posledních dvou dekadách vykazuje **trvalý úbytek obyvatel**. Nejvýraznější pokles nastal mezi lety 2009 a 2021, kdy se počet obyvatel snížil z 9 889 na 9 037 – tedy o přibližně 8,6 %. V roce 2022 došlo krátkodobě k mírnému nárůstu, a to v souvislosti s migrační vlnou z Ukrajiny, avšak tento demografický přírůstek byl dočasný (Český statistický úřad, 2025).

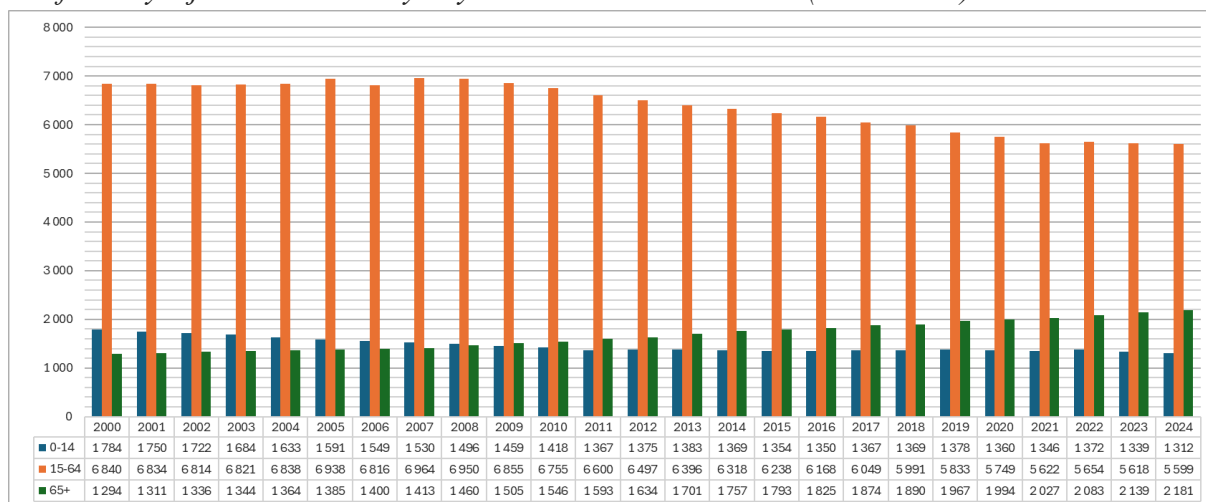
Graf 12: Vývoj počtu obyvatel ve městě Chotěboř (2000–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

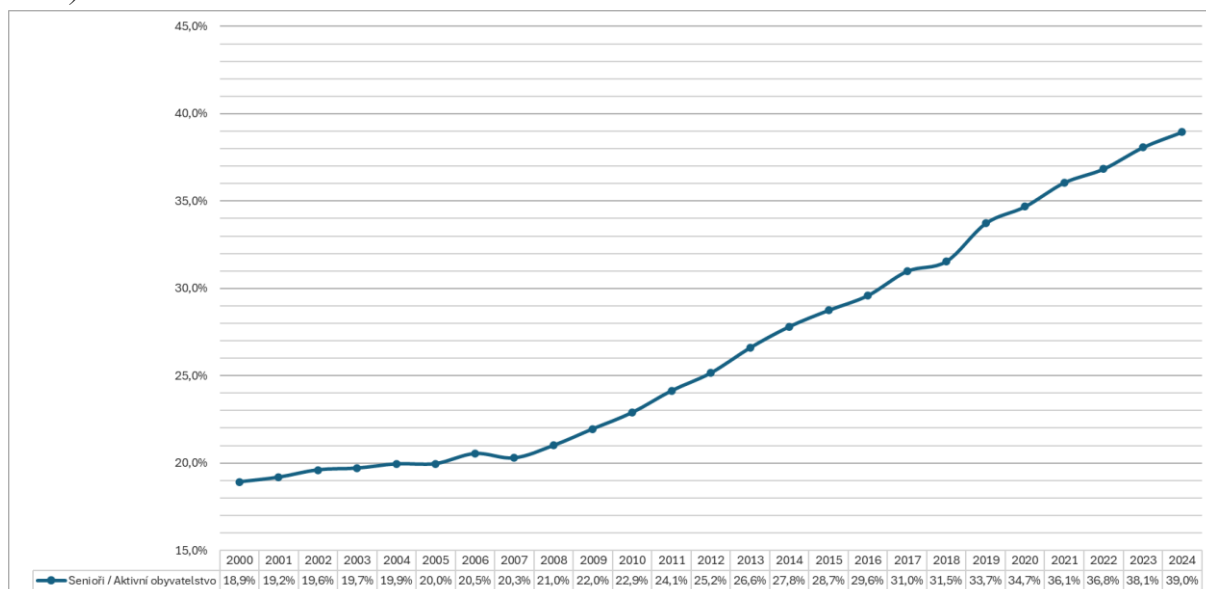
Z hlediska věkového složení je populace města typická především rostoucím podílem osob ve vyšších věkových kategoriích, což svědčí o **postupném stárnutí obyvatelstva**. Počet dětí ve věku 0–14 let od roku 2000 klesl ze 1 784 na 1 312 v roce 2024, což představuje pokles o 472 osob (tj. –26,5 %). Naproti tomu počet osob starších 65 let ve stejném období vzrostl z 1 294 na 2 181, tedy o 887 osob, což odpovídá nárůstu o 68,5 %. Počet obyvatel v produktivním věku (15–64 let) poklesl z původních 6 840 v roce 2000 na 5 599 v roce 2024, což je úbytek o 1 241 osob (tj. –18,1 %) (Český statistický úřad, 2025). Tato nerovnováha mezi věkovými skupinami ukazuje na nutnost přizpůsobení veřejných politik aktuální demografické realitě.

Graf 13: Vývoj věkové struktury obyvatelstva města Chotěboř (2000–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Graf 14: Vývoj poměru seniorů k obyvatelstvu v produktivním věku ve městě Chotěboř (2000–2024)

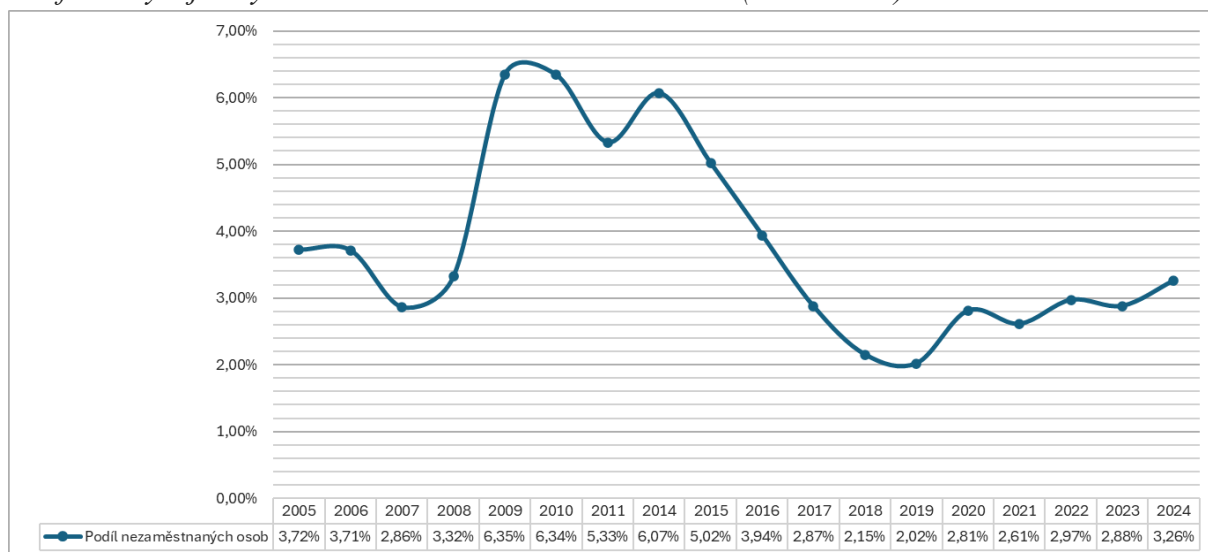


Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu, 2025

### 3.2.3. Socioekonomický profil města

Míra nezaměstnanosti ve městě Chotěboř od roku 2010 vykazuje **dlouhodobě klesající trend**. V letech 2009 a 2010 dosáhla svého vrcholu na úrovni 6,35 %, což bylo důsledkem globální hospodářské krize, která výrazně zasáhla český trh práce zejména v závěru roku 2008 a počátkem roku 2009 (Český statistický úřad, 2009). Od roku 2011 docházelo k postupnému snižování nezaměstnanosti, přičemž v roce 2019 klesla až na historické minimum 2,02 %. Krátkodobý výkyv nastal v roce 2020 v důsledku pandemie COVID-19, kdy nezaměstnanost vzrostla na 2,81 %. V roce 2024 činila míra nezaměstnanosti 3,26 %, což i přes mírný nárůst potvrzuje stabilní pracovní trh (Český statistický úřad, 2025).

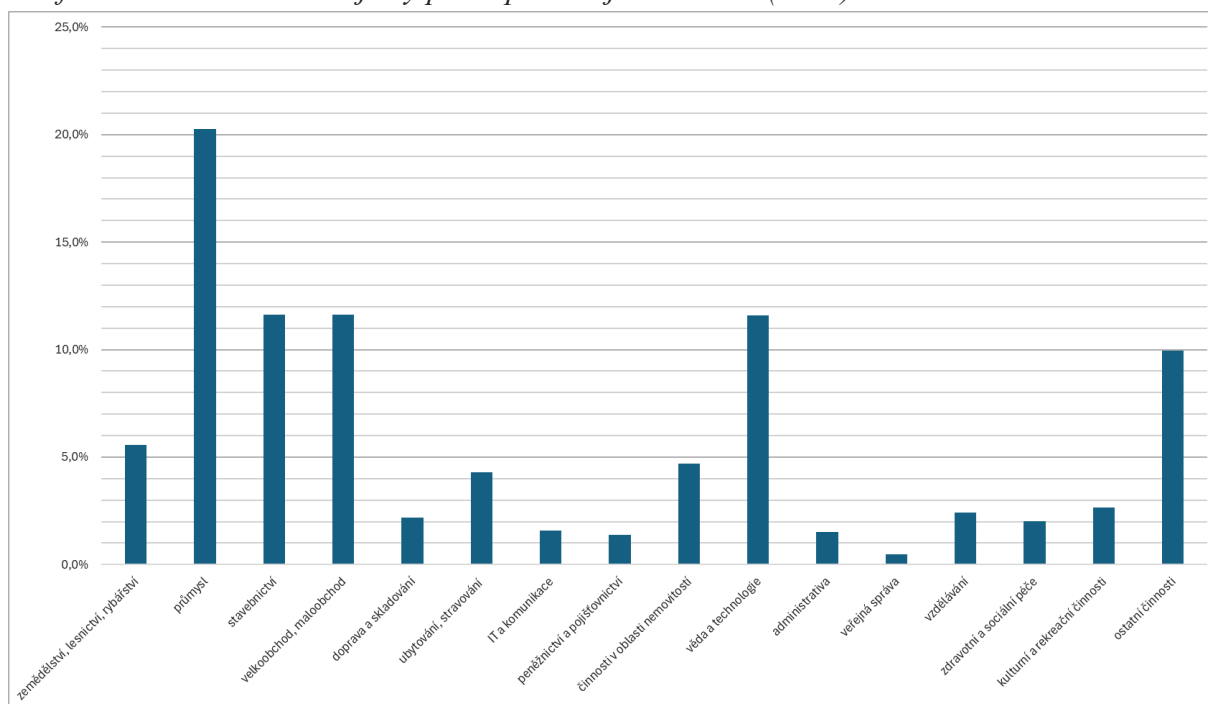
Graf 15: Vývoj míry nezaměstnanosti ve městě Chotěboř (2005–2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Ekonomická struktura města Chotěboř je charakterizována **převahou malých a středních podniků**, zejména v sektorech zpracovatelského průmyslu, zemědělství a služeb. Zcela dominantním pilířem ekonomiky města je průmyslová výroba, která zajišťuje převážnou část pracovních míst. Mezi významné zaměstnavatele patří zejména společnosti GCE (plynová technika), Chotěbořské strojírny (nástrojářství), ALTEC (procesní technika), Global Servis (potravinářské technologie) a ROBOTERM (tepelná technika) (Informační centrum Chotěboř, Katalog firem, 2025).

Graf 16: Podnikatelské subjekty podle převažující činnosti (2024)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

### 3.2.4. Stav bytového fondu ve městě Chotěboř

Dle dostupných dat mezi lety 2001 a 2021 došlo ve městě Chotěboř k postupnému **růstu celkového počtu bytů**. Zatímco v roce 2001 bylo evidováno 3 956 bytů, v roce 2011 to bylo již 4 112 a v roce 2021 celkem 4 350 bytů. Celkový **nárůst** za dvacetileté období tak činí **přibližně 10 %**, což odpovídá mírnému rozšiřování bytového fondu. Obydlené byty tvořily v roce 2001 **zhruba 89 %** celkového bytového fondu (3 502 bytů), přičemž tento podíl v následujících letech mírně klesal. V roce 2011 bylo obydlých 3 592 bytů a v roce 2021 již pouze 3 613 bytů, což značí velmi mírný nárůst (pouze o 111 bytů za 20 let), přestože celkový bytový fond narostl o téměř 400 bytů. Tento trend poukazuje na **rostoucí podíl neobydlených bytů**, který se zvýšil z 454 v roce 2001 na 737 v roce 2021, tedy o více než 60 % (Sčítání lidu, domů a bytů – Chotěboř 2001, 2011, 2021). Zvyšující se počet neobydlených bytů může být důsledkem zhoršené ekonomické dostupnosti bydlení, změn ve vlastnické struktuře nebo nevyužívaných rekreačních nemovitostí.

Struktura obydlých bytů podle typu budovy zůstala ve sledovaném období relativně stabilní. Nejvíce bytů se dlouhodobě nachází v **rodinných domech** – jejich počet se mírně zvýšil ze 1 875 v roce 2001 na 1 931 v roce 2011 a následně stagnoval. Byty v bytových domech zaznamenaly jen mírné výkyvy a jejich počet kolísal kolem 1 600.

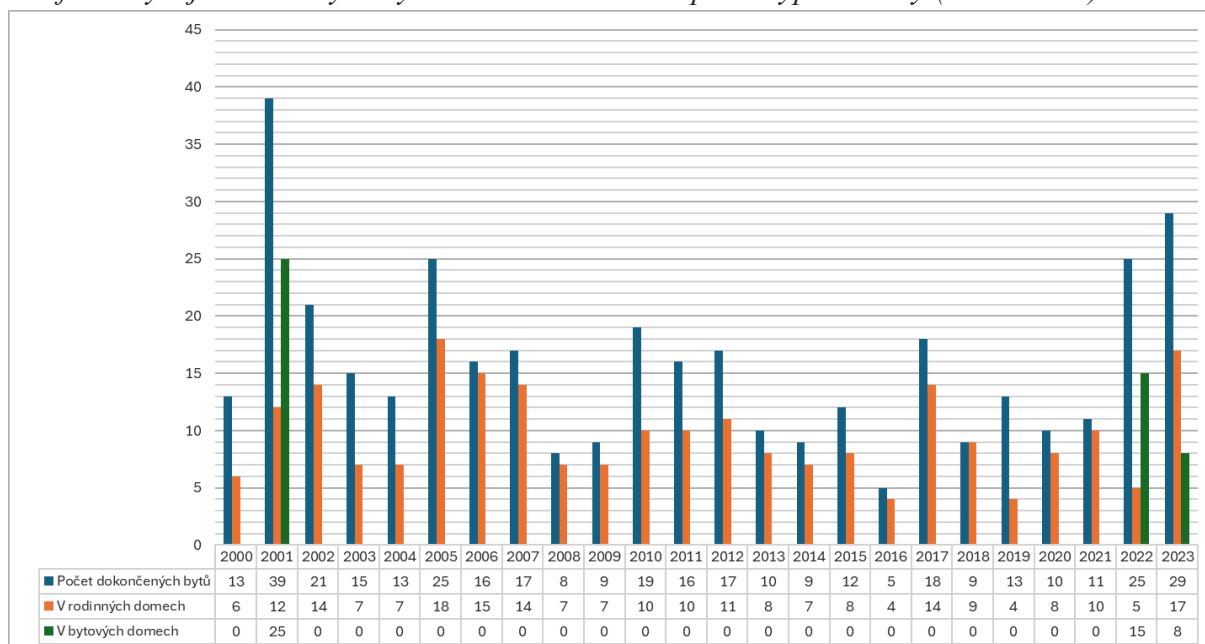
Tabulka 9: Počet bytů ve městě Chotěboř podle SLDB (2001, 2011 a 2021)

Město Chotěboř	Celkem bytů:			Obydlené byty:		
	Byty celkem:	Obydlené byty:	Neobydlené byty:	V rodinných domech:	V bytových domech:	V ostatních budovách:
2001	3 956	3 502	454	1 875	1 604	23
2011	4 112	3 592	520	1 931	1 634	27
2021	4 350	3 613	737	1 931	1 620	62

Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu (Sčítání lidu, domů a bytů – Chotěboř 2001, 2011, 2021)

**Realizace bytové výstavby** ve městě Chotěboř vykazuje v dlouhodobém horizontu značnou **kolísavost**. Po intenzivnějším období na počátku 21. století následoval postupný pokles, přičemž v některých letech byla výstavba minimální. **Převládala výstavba rodinných domů**, zatímco nové byty v bytových domech se prakticky nerealizovaly. Změna nastává až po roce 2021, kdy dochází k výraznějšímu oživení výstavby. V posledních dvou letech se opět objevuje výstavba bytových domů, což naznačuje možný obrat ve vývojových trendech. Vývoj ukazuje na rostoucí poptávku a potenciál pro rozšíření dostupného bydlení v různých formách (Český statistický úřad, 2025).

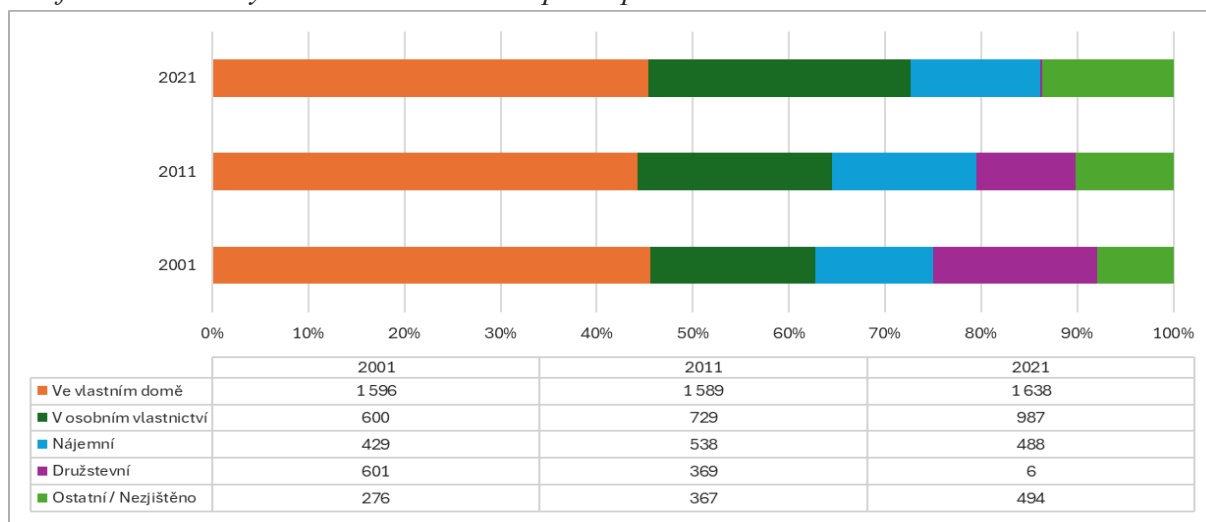
Graf 17: Vývoj dokončených bytů ve městě Chotěboř podle typu budovy (2000–2023)



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu

Poslední údaje o bytovém fondu, které stojí za zmínku, se týkají právního důvodu užívání bytů. Také v tomto ohledu lze vysledovat určité proměny. Přestože **bydlení ve vlastním domě** zůstává **nejčastější formou**, jeho podíl zůstává v dlouhodobém horizontu víceméně stabilní. Naopak **nárůst** zaznamenaly **byty užívané na základě osobního vlastnictví**, jejichž význam v rámci celkové struktury dále posiluje. **Družstevní bydlení** se v měřítku města **téměř vytratilo**, což dokresluje obecný trend ústupu této formy z českého bytového trhu. **Nájemní bydlení** si udržuje relativně stabilní zastoupení, i když s mírnou tendencí k poklesu (Sčítání lidu, domů a bytů – Chotěboř 2001, 2011, 2021).

Graf 18: Užívání bytů ve městě Chotěboř podle právního důvodu užívání



Zdroj: vlastní zpracování dle údajů Českého statistického úřadu (Sčítání lidu, domů a bytů – Chotěboř 2001, 2011, 2021)

### 3.2.5. Přehled bytového fondu ve vlastnictví města Chotěboř a jeho využití

Počet bytů ve vlastnictví města Chotěboř se jeví jako relativně stabilní. V období let 2010–2018 se snížil jen o několik málo bytových jednotek, především v důsledku privatizace a odprodeje části městského bytového fondu. Z původních 225 bytů v roce 2010 klesl jejich počet na 217, kde se následně stabilizoval. Tento vývoj byl typický pro řadu menších měst v Česku, kde došlo k rozsáhlému převodu bytů do soukromého vlastnictví, což mělo dlouhodobé důsledky pro možnosti obce ovlivňovat dostupnost a strukturu bytového trhu na svém území. V roce **2024** město evidovalo **celkem 217 městských bytů**, z toho **158 bytů** určených k běžnému **nájemnímu bydlení**, **39 bytů** se nachází v **domě s pečovatelskou službou (DPS)** a **20 bytů** je vyhrazeno pro **nízkopříjmové rodiny**. Město nicméně nedisponuje žádnými byty, které by byly oficiálně klasifikovány jako sociální nebo startovací, což je v kontextu aktuálních potřeb značně problematické (Konceptce rodinné a seniorské politiky města Chotěboř na období 2025–2030, 2024, s. 17).

Z hlediska sociální struktury obyvatelstva je rovněž důležité zmínit, že se na území města nachází **dvě sociálně vyloučené lokality** (Konceptce rodinné a seniorské politiky města Chotěboř na období 2025–2030, 2024, s. 17). Tyto lokality jsou charakteristické vyšší koncentrací osob s nízkou socioekonomickou úrovní, především příslušníků romského etnika, kteří často čelí dlouhodobé nezaměstnanosti, nízké úrovni vzdělanosti a obtížím při hledání standardního bydlení. Bytové kapacity v těchto lokalitách jsou značně omezené a často se vyznačují zhoršeným technickým stavem.

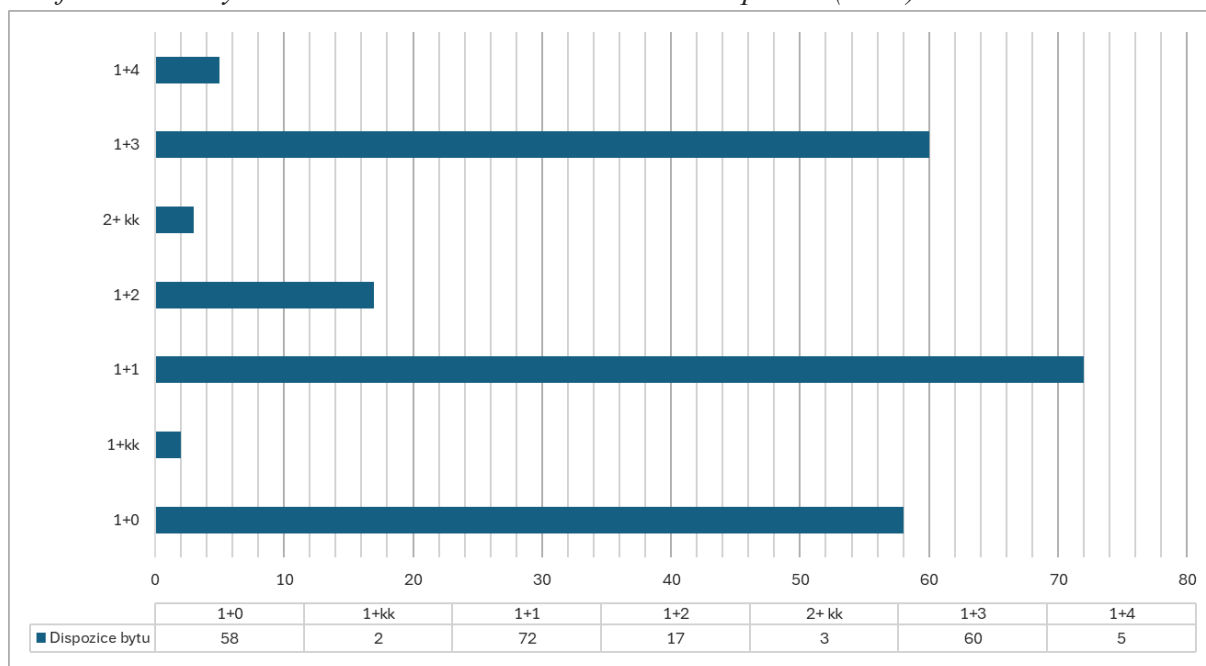
Tabulka 10: Byty ve vlastnictví města Chotěboř (2010–2024)

Byty ve vlastnictví města	Byty	Byty pro nízkopříjmové osoby	Byty v domě s pečovatelskou službou	Sociální byty	Městské byty celkem
2010	162	24	39	0	225
2011	159	20	39	0	218
2012	159	20	39	0	218
2013	157	20	39	0	216
2014	157	20	39	0	216
2015	157	20	39	0	216
2016	159	20	39	0	218
2017	159	20	39	0	218
2018	158	20	39	0	217
2019	158	20	39	0	217
2020	158	20	39	0	217
2021	158	20	39	0	217
2022	158	20	39	0	217
2023	158	20	39	0	217
2024	158	20	39	0	217

*Zdroj: vlastní zpracování dle Koncepce rodinné a seniorské politiky města Chotěboř na období 2025–2030*

Co se týče **dispoziční struktury**, městský bytový fond města Chotěboř lze označit za relativně vyvážený. Vyskytují se v něm jak malometrážní byty, typicky o dispozicích 1+0, 1+1 a 1+kk, tak i byty větší, jako jsou jednotky 1+2, 1+3 a 1+4. Tato rozmanitost naznačuje snahu města cíleně reagovat na potřeby různých skupin obyvatelstva. Na jedné straně je zajištěna nabídka menších bytů, které jsou vhodné zejména pro seniory, jednotlivce nebo osoby se sníženou schopností hradit komerční nájemné – tedy pro skupiny, u nichž jsou nižší nároky na velikost obytné plochy běžné. Tito obyvatelé často vyhledávají bydlení jednodušší na údržbu, energeticky méně náročné a finančně dostupné. Na straně druhé se však ve fondu nachází i významný počet větších bytových jednotek, zejména o dispozici 1+3, případně 1+4, které poskytují potřebný prostor pro vícečlenné domácnosti, včetně rodin s dětmi (Bytová komise Městského úřadu Chotěboř, 2025).

Graf 19: Počet bytů ve vlastnictví města Chotěboř dle dispozice (2024)



*Zdroj: vlastní zpracování dle dokumentů poskytnutých bytovou komisí Městského úřadu Chotěboř*

## 4. Modelová řešení pro zvýšení dostupnosti bydlení v podmínkách města Chotěboř

### 4.1. Cíle bytové politiky města Chotěboř

V rámci *Strategie rozvoje města Chotěboř na období 2023–2033* byly stanoveny konkrétní cíle a opatření, jejichž naplňování má vést ke zlepšení dostupnosti a kvality bydlení ve městě. Tyto cíle byly formulovány mimo jiné v návaznosti na poznatky z dotazníkového šetření, které město Chotěboř realizovalo. Ačkoli se šetření zaměřovalo na širší spektrum oblastí veřejného života, oblast bydlení byla respondenty hodnocena nejkritičtěji. Výrazně zaznívala nespokojenost s nedostatkem cenově dostupných bytů, absencí malometrážních či startovacích jednotek a nízkou dostupností sociálního bydlení. Občané rovněž upozorňovali na problémovou situaci v oblasti individuální výstavby, která je limitována omezeným počtem stavebních pozemků s napojením na potřebnou infrastrukturu (*Strategie rozvoje města Chotěboř na období 2023–2033, 2022*).

*Tabulka 11: Cíle bytové politiky města Chotěboř a stav jejich realizace*

<b>Strategický cíl:</b>	<b>Konkretizované opatření:</b>	<b>Stav realizace (2025):</b>
Podpora výstavby nových bytových domů	<ul style="list-style-type: none"><li>- rezervace pozemků pro bytovou výstavbu</li><li>- spolupráce s investory</li></ul>	probíhá příprava projektů, územní studie
Podpora staronových forem bydlení	<ul style="list-style-type: none"><li>- podpora družstevní výstavby nebo výstavby formou developmentu</li></ul>	město se stalo členem a spoluzakladatelem bytového družstva
Zajištění dostupného nájemního bydlení	<ul style="list-style-type: none"><li>- podpora výstavby bezbariérových a cenově dostupných bytů</li></ul>	studie připravena, čeká se na vhodný dotační titul
Reflektování potřeby sociálního bydlení	<ul style="list-style-type: none"><li>- zmapování potřeb cílových skupin a nastavení systému přidělování</li></ul>	záměr vyjádřen ve strategii, bez konkrétní realizace
Podpora malometrážních a startovacích bytů	<ul style="list-style-type: none"><li>- využití nástrojů městské bytové politiky k iniciaci cílené výstavby</li></ul>	záměr vyjádřen ve strategii, bez konkrétní realizace
Regenerace a efektivní využití stávajícího fondu	<ul style="list-style-type: none"><li>- zhodnocení technického stavu bytů a plánování rekonstrukcí</li></ul>	probíhá analýza fondu a dílčí opravy
Práce s územním plánem a dostupnými pozemky	<ul style="list-style-type: none"><li>- revize územního plánu a technická příprava pozemků</li></ul>	probíhá, některé pozemky již určené pro výstavbu (čeká se na schválení úpravy územního plánu)

*Zdroj: vlastní zpracování dle Strategie rozvoje města Chotěboř na období 2023–2033*

V návaznosti na výše uvedené cíle bytové politiky města Chotěboř následuje návrhová část práce, která obsahuje **čtyři alternativní přístupy k navýšení bytového fondu města (o 30 bytových jednotek)**. Každý z modelů pracuje se stejným cílovým počtem, aby bylo možné jednotlivé varianty porovnat z hlediska finanční náročnosti, časového horizontu a organizačních požadavků. **Cílem této části je navrhnout řešení**, která budou z pohledu města **finančně i časově nejvýhodnější** a umožní reagovat na bytovou potřebu obyvatel téměř bezprostředně.

#### **4.1.1. Bytová výstavba realizovaná městem**

První variantou rozšíření bytového fondu je **výstavby dvou bytových domů**. Inspirací jsou již realizované projekty v jiných městech. Například v Liberci vzniklo 49 bytů za 150 milionů Kč, z čehož město zaplatilo pouze 55 % z vlastních prostředků (Liberec.cz, 2023). Ve Zlíně vzniklo 31 bytů s celkovými náklady 101,4 milionu Kč, financovaných z rozpočtu města a Státního fondu podpory investic (Zlin.eu, 2024). Tyto realizace ukazují, že dostupné bydlení lze uskutečnit i při omezených rozpočtových možnostech, pokud se vhodně využijí dostupné dotační tituly. Dle územního plánu Chotěboře dokonce existuje vhodná plocha ve vlastnictví města určená k zástavbě, kde by se dal projekt realizovat. Z hlediska regulace je na této ploše přípustná výstavba s maximálně dvěma nadzemními podlažimi a podkrovím, tedy v úhrnu až třemi využitelnými úrovněmi.

Tabulka 12: Modelový finanční rozpočet pro projekt výstavby dvou bytových domů

<b>Plocha k zástavbě:</b>	č. 261/5	<b>Rozloha:</b>	5 828 m <sup>2</sup>	
<b>Časová náročnost:</b>	2,5–4 roky (zahrnuje přípravu projektu, projektovou dokumentaci a povolovací řízení, výběr zhotovitele, samotnou výstavbu a kolaudaci)			
<b>Soulad s cíli bytové politiky města:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- umožňuje cíleně reagovat na potřebu startovacího a sociálního bydlení</li> <li>- přispívá k rozšíření nabídky cenově dostupných nájemních bytů</li> </ul>			
<b>Způsob financování č. 1:</b>	<b>Celkové náklady:</b>	<b>Dotace:</b>	<b>Úvěr:</b>	<b>Finanční zatížení města:</b>
Finanční prostředky města + Integrovaný regionální operační program (IROP)	100 mil. Kč	85 mil. Kč (85 %)	–	15 mil. Kč (15 %)
	<b>Výhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vysoký podíl nevratné dotace – výrazně snižuje celkové zatížení městského rozpočtu</li> <li>- bez zadlužení – není nutné sjednávat úvěr ani počítat s dlouhodobými splátkami</li> <li>- nízké provozní riziko do budoucna – město zůstává plně vlastníkem a bez závazků vůči věřitelům</li> </ul>		
	<b>Rizika a nevýhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nutnost předfinancování celé stavby – dotace je vyplácena zpětně na základě doložených výdajů</li> <li>- vysoká administrativní náročnost – proces žádosti, realizace i vyúčtování je složitější a zdlouhavější.</li> <li>- možné limity způsobilých výdajů – některé náklady (např. na výkup pozemku, některé ekologické prvky) nemusí být uznatelné</li> </ul>		
<b>Způsob financování č. 2:</b>	<b>Celkové náklady:</b>	<b>Dotace:</b>	<b>Úvěr:</b>	<b>Finanční zatížení města:</b>
Finanční prostředky města + Státní fond podpory investic (SFPI)	100 mil. Kč	25 mil. Kč (25 %)	50 mil. Kč (50 %)	25 mil. Kč (25 %)
	<b>Výhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- možnost rozložení finanční zátěže v čase – úvěrové financování snižuje potřebu okamžitě uvolnit velkou částku z rozpočtu</li> <li>- zjednodušená administrace – podání žádosti v programu SFPI je často méně byrokraticky náročné než v případě evropských fondů</li> <li>- zvýhodněné podmínky úvěru – nízký úrok (např. 1–2 % ročně), dlouhá splatnost (až 30 let)</li> <li>- flexibilita projektu – SFPI umožňuje širší uznatelnost nákladů</li> </ul>		
	<b>Rizika a nevýhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vznik dlouhodobého závazku pro město – úvěr znamená pravidelné splátky, které mohou omezit rozpočtovou flexibilitu do budoucna</li> <li>- vyšší celkové náklady v čase – kvůli úrokům je výsledná suma vyšší</li> <li>- závislost na stabilitě rozpočtu – schopnost dlouhodobě splácet úvěr musí být zajištěna i při případných rozpočtových výpadech</li> </ul>		

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.2. Intervence města na trhu s pozemky

Další možností, jak reagovat na omezenou dostupnost vhodných stavebních lokalit, je **odkup pozemků od soukromých vlastníků**. V současnosti je většina rozvojových ploch na území města, které jsou vhodné pro výstavbu rodinných domů či malých bytových celků, již v rukou soukromých subjektů. Pro realizaci této varianty je nutné, aby město aktivně mapovalo vlastnické vztahy, vytipovalo **konkrétní lokality a navázalo přímou komunikaci s vlastníky**. Cílem by mělo být získání přehledu o tom, kdo je ochoten pozemek nabídnout k odkupu, za jakých cenových a smluvních podmínek.

Na vykoupených pozemcích by město mohlo nabídnout tzv. **opakované (typové) projekty** – předem připravené a schválené typové dokumentace pro výstavbu rodinných domů (APstavby.cz, 2022), které by město nechalo zpracovat architektem dle svých představ a regulačních požadavků. Pozemky by mohly být poskytnuty formou splátkového prodeje. Výstavbu by si zájemci financovali sami (např. hypotékou či úsporami) a zavázali by se použít dodaný projekt, případně s drobnými úpravami. Tím by se odstranila jedna z hlavních bariér v přístupu k vlastnímu bydlení – vysoké vstupní investiční náklady.

Tabulka 13: Modelový finanční rozpočet pro typovou zástavbu rodinných domů

<b>Finanční zatížení města:</b>	<b>Cena projektové dokumentace typového domu:</b>	250–400 tis. Kč	<b>Cena všech pozemků s dokumentací:</b> 15,05–21,1 mil. Kč
	<b>Počet potřebných pozemků:</b>	30	
	<b>Rozloha jednoho pozemku:</b>	200 m <sup>2</sup>	
	<b>Cena za m<sup>2</sup>:</b>	2,5–3 tis. Kč	
	<b>Zasíťování pozemků:</b>	12–18 mil. Kč	
	<b>Možnost dotace IROP na infrastrukturu až 85 %:</b>	10,2–15,3 mil. Kč	
<b>Finanční zatížení obyvatel:</b>	<b>Cena výstavby jednoho domu:</b>	3 mil. Kč	<b>Cena pozemku a výstavby na všech pozemcích:</b> 105–111 mil. Kč
	<b>Cena jednoho zasíťovaného pozemku:</b>	500–700 tis. Kč	
<b>Časová náročnost:</b>	2–4 roky (zahrnuje přípravu projektu, projektovou dokumentaci a samotnou výstavbu)		
<b>Soulad s cíli bytové politiky města:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozšiřuje možnosti individuální výstavby na území města v souladu s územním plánem</li> <li>- reaguje na nedostatek dostupných stavebních pozemků</li> </ul>		
<b>Výhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nižší vstupní náklady</li> <li>- rychlé schválení</li> <li>- typová dokumentace</li> </ul>		
<b>Rizika a nevýhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- omezené možnosti přizpůsobení projektu</li> </ul>		

Zdroj: vlastní zpracování

Modelový rozpočet vychází z cenových poměrů obvyklých v menších městech. V okrese Havlíčkův Brod se tržní cena stavebních pozemků pohybuje těsně pod hranicí 2 000 Kč za m<sup>2</sup> (RE/MAX Prestige, 2023). Vzhledem k tomu, že tento průměr počítá i s cenami pozemků v menších obcích tak modelový příklad využívá navýšený rozpočet, a to 2 500 až 3 000 Kč za m<sup>2</sup>. Ve spojení s výstavbou běžného typového domu za přibližně 3 mil. Kč činí celkové zatížení domácnosti kolem 3,5–3,7 mil. Kč, což odpovídá dolní hranici dostupného vlastnického bydlení pro mladé rodiny v méně exkluzivních lokalitách. Výpočet vychází z reálně dostupných katalogových domů s jednoduchou konstrukcí a základní výbavou, které umožňují rychlou a cenově efektivní výstavbu. Z pohledu obce znamená tento model nutnost investic zejména do výkupu pozemků, jejich zasilování a projektové přípravy. V případě, že obec nedisponuje žádnými vhodnými pozemky, představuje výkup ze soukromých rukou prakticky jedinou reálnou cestu, jak vůbec získat parcely pro další výstavbu rodinných domů.

#### **4.1.3. Revitalizace neobydlených bytových jednotek**

Vedle novostaveb představuje důležitou a často opomíjenou příležitost ke zvýšení dostupnosti bydlení také **efektivnější využívání stávajících, ale dlouhodobě neobydlených bytů**. Podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů bylo v roce 2021 na území města Chotěboř evidováno 737 neobydlených bytových jednotek, což představuje přibližně 17 % z celkového bytového fondu. Tento počet navíc od roku 2001 postupně roste. V řadě případů se jedná o byty technicky zastaralé, využívané jen rekreačně nebo nevyužívané vůbec. Město by mohlo zvážit vytvoření cíleného programu, který by zahrnoval **mapování a kategorizaci těchto bytů za účelem možnosti jejich výkupu** a následnému využití jako nájemního bydlení.

Průměrná cena bytů v obcích s 2 000–9 999 obyvateli v okrese Havlíčkův Brod činila podle dat ČSÚ za roky 2021–2023 přibližně 37 968 Kč/m<sup>2</sup> (Český statistický úřad, 2025). Tuto hodnotu ovlivnil mimořádný růst cen stavebních materiálů během pandemie. Na jejím základě lze orientačně odhadnout tržní cenu 30 m<sup>2</sup> bytu (1+kk) na 1,14 mil. Kč a 50 m<sup>2</sup> bytu (2+kk až menší 2+1) na 1,9 mil. Kč. Vzhledem k nízké nabídce a zvýšené poptávce po bytech v Chotěboři však model počítá s mírně vyššími částkami – 1,4 mil. Kč za menší byt a 2,2 mil. Kč za větší jednotku. Tento model se zaměřuje především na nákup malometrážních bytů, neboť právě tyto jednotky v aktuální nabídce města výrazně chybí. Jejich nedostatek omezuje možnosti dostupného bydlení pro mladé začínající domácnosti, jednotlivce nebo seniory.

Tabulka 14: Modelový rozpočet pro výkup neobydlených bytů

<b>Časová náročnost:</b>	5–10 let (jedná se o dlouhodobý projekt, který je 100% závislý na nabídce na trhu a ochotě kontaktovaných prodávát byty)			
<b>Soulad s cíli bytové politiky města:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- podporuje revitalizaci stávajícího bytového fondu</li> <li>- rozšiřuje nabídku nájemního bydlení bez nutnosti nové výstavby</li> <li>- umožňuje cíleně reagovat na potřebu sociálního bydlení pro znevýhodněné skupiny</li> </ul>			
<b>Způsob financování:</b>	<b>Celkové náklady:</b>	<b>Dotace:</b>	<b>Úvěr:</b>	<b>Finanční zatížení města:</b>
Finanční prostředky města + Státní fond podpory investic (SFPI)	42–66 mil. Kč	10,5–16,5 mil. Kč (25 %)	21–33 mil. Kč (50 %)	10,5–16,5 mil. Kč (25 %)
	<b>Výhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- možnost využití dotací určené na nákup bytů určených pro nájemní bydlení</li> <li>- absence potřeby budování dodatečné bytové výstavby</li> <li>- financování rozložené do více rozpočtů</li> </ul>		
	<b>Rizika a nevýhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nutnost žádat o dotace při každém vyhlášení</li> <li>- velmi dlouhodobý plán</li> <li>- závazek pronajímat následující byt pro předem definované cílové skupiny (sociálně slabší)</li> </ul>		

Zdroj: vlastní zpracování

#### 4.1.4. Spolupráce města s developery

Jednou z možných forem rozšíření bytového fondu, která neklade vysoké finanční nároky na rozpočet města, je spolupráce se soukromým sektorem – konkrétně s developerským partnerem. Tato varianta vychází ze skutečnosti, že město disponuje pozemkem, který je dle aktuálního návrhu územního plánu vymezen jako vhodný pro individuální bytovou zástavbu. Namísto toho, aby město samo financovalo výstavbu nebo technickou infrastrukturu, by nabídlo tento pozemek developerům výměnou za výstavbu přesně definovaného počtu rodinných domů.

Záměr by byl realizován formou výběrového řízení, kde by město zveřejnilo nabídku s přesně stanovenými požadavky – např. počet a typ domů, rozsah zastavěné plochy, architektonické řešení nebo bezbariérovost. Zároveň by jedním z hlavních hodnotících kritérií nebyla finanční nabídka, ale návrh konkrétního projektu a **závazek investora převést zpět na město část dokončených jednotek** (například 3–4 domy). Tyto domy by město následně zařadilo do svého bytového fondu a využilo je pro nájemní bydlení, čímž by posílilo svou nabídku bez přímé finanční investice.

Tabulka 15: Modelový rozpočet pro projekt ve spolupráci s developery

<b>Plocha k zástavbě:</b>	č. 261/140	<b>Rozloha:</b>	10 412 m <sup>2</sup>
<b>Časová náročnost:</b>	2–3,5 roku (zahrnuje přípravu projektu, povolenací řízení, výběr developera, samotnou výstavbu a kolaudaci)		
<b>Soulad s cíli bytové politiky města:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- spolupráce s investory při nové bytové výstavbě</li> <li>- využívá městské pozemky k investičně efektivnímu rozvoji bydlení</li> <li>- město získává část jednotek do vlastního fondu, čímž posiluje nabídku nájemního bydlení</li> </ul>		
<b>Finanční zatížení města:</b>	<b>Výstavba silniční infrastruktury:</b>	5 mil. Kč	<b>Celkové investice města:</b> 5 mil. Kč
<b>Finanční zatížení obyvatel:</b>	<b>Cena jednoho domu:</b>	5–7 mil. Kč	<b>Cena všech domů:</b> 150–210 mil. Kč
<b>Požadavky na developera:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rozdělení na 30 parcel</li> <li>- výstavba 30 domů</li> <li>- zastavěnost plochy max 40 %</li> <li>- bezbariérový přístup</li> <li>- převod 4 vystavěných bytů na město výměnou za poskytnutý pozemek</li> </ul>		
<b>Výhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- město si může stanovit požadavky, které developer musí splňovat (například víc jak 30 bytů, % zastavěné plochy, dispozice)</li> <li>- rozšíření bytového fondu bez vysokých investic města</li> <li>- všechnu práci odvede developer</li> <li>- developer má zpravidla více zkušeností s realizací výstavby než město</li> </ul>		
<b>Rizika a nevýhody:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- byty jsou prodávány za ceny určené developery, kteří cílí na zisk</li> <li>- omezený vliv na kvalitu provedení</li> </ul>		

*Zdroj: vlastní zpracování*

## 4.2. Komparace a zhodnocení uvažovaných modelů rozvoje bytového fondu

Z provedeného porovnání vyplývá, že **nejrychlejší a finančně nejméně náročné** řešení představuje **spolupráce města s developery**, která vyžaduje pouze minimální přímou investici města a umožňuje rozšíření bytového fondu bez zatížení městského rozpočtu nebo nutnosti administrace dotací. Limitem je však nižší míra kontroly města nad kvalitou provedení a cenovou dostupností vzniklých jednotek.

Naopak největší potenciál **pro udržitelné řešení** a dlouhodobé posílení nájemního fondu, zejména pro nízkopříjmové domácnosti, nabízí **revitalizace neobydlených bytových jednotek**. Tento model umožňuje cílit na sociální či startovací bydlení, přičemž nevyžaduje výstavbu nové infrastruktury a lze jej financovat s využitím dostupných dotací.

Na základě provedené analýzy lze konstatovat, že město Chotěboř má k dispozici více cest, jak rozšířit svůj bytový fond. S ohledem na aktuální rozpočtové možnosti, potřebu rychlé realizace a dlouhodobé udržitelnosti se jeví jako nejvhodnější začít s postupy, které kombinují nízké finanční zatížení s možností využití existující infrastruktury.

Tabulka 16: Komparace uvažovaných modelů rozvoje bytového fondu

<b>Model:</b>	<b>Bytová výstavba realizovaná městem</b>	<b>Intervence města na trhu s pozemky</b>	<b>Revitalizace neobydlených bytových jednotek</b>	<b>Spolupráce města s developery</b>
<b>Finanční zatížení města:</b>	a) 100 mil. Kč	a) 27,25–36,4 mil. Kč	a) 42–66 mil. Kč	a) 5 mil. Kč
	b) 15–75 mil. Kč (v případě uplatnění dotací)	b) 15,5–21,1 mil. Kč (v případě uplatnění dotací)	b) 10,5–16,5 mil. Kč (v případě uplatnění dotací)	b) –
<b>Finanční zatížení jednotlivých domácností:</b>	běžné náklady spojené s nájemním bydlením	3,5–3,7 mil. Kč	běžné náklady spojené s nájemním bydlením	5–7 mil. Kč
<b>Časová náročnost:</b>	střednědobá (2,5–4 roky)	střednědobá (2–4 roky)	dlouhodobá (5–10 let)	střednědobá (2–3,5 roku)
<b>Cílové využití:</b>	sociální či startovací bydlení	individuální bydlení	sociální či startovací bydlení	individuální bydlení
<b>Možnosti realizace z pohledu města:</b>				
<b>Finance:</b>	vysoká náročnost pro město	střední náročnost pro město	nízká náročnost pro město	nízká náročnost pro město
<b>Pozemky:</b>	město vlastní vhodný pozemek (podle územního plánu)	město je nevlastní, ale může je cíleně vykupovat	využití stávajícího bytového fondu	město vlastní vhodný pozemek (podle územního plánu)
<b>Organizační náročnost:</b>	vysoká	vysoká	střední	nízká
<b>Závěr:</b>	realizovatelné, ale nákladné řešení; nutná podpora z externích zdrojů (např. dotace)	strategické a environmentálně udržitelné řešení	udržitelné a sociálně cílené řešení	relativně rychlé, efektivní a rozpočtově výhodné řešení

Zdroj: vlastní zpracování

## ZÁVĚR

Cílem této diplomové práce bylo analyzovat současný stav dostupnosti bydlení ve městě Chotěboř, identifikovat hlavní problémy a bariéry. Ambicí práce bylo zároveň formulovat možné způsoby, jak prostřednictvím konkrétních nástrojů a přístupů zlepšit dostupnost bydlení pro různé cílové skupiny obyvatelstva.

Teoretická část práce se zaměřila na vymezení základních pojmů souvisejících s bytovou politikou a na identifikaci hlavních faktorů, které ovlivňují dostupnost bydlení v České republice. Dále byla představena historická geneze české bytové politiky s důrazem na klíčové vývojové etapy od poloviny 20. století po současnost. Významná pozornost byla věnována analýze institucionálního rámce bytové politiky a roli jednotlivých úrovní veřejné správy. Součástí této části byl rovněž přehled dostupných nástrojů bytové politiky.

Praktická část práce vycházela ze socioekonomického, demografického a územního kontextu města a opírala se o data z místních strategických dokumentů, statistik ČSÚ a výsledky dotazníkového šetření. Na základě těchto podkladů bylo zjištěno, že Chotěboř čelí obdobným problémům jako řada jiných menších i větších měst – omezený bytový fond, zvyšující se ceny nemovitostí, nedostatek stavebních pozemků a migrace mladých lidí do větších měst. V návaznosti na to práce poskytla několik modelových řešení – výstavbu realizovanou městem, spolupráci se soukromým sektorem výměnou za protislužbu, využití města jako prostředníka na trhu s pozemky a aktivaci neobydlených bytových jednotek. Součástí těchto návrhů jsou také modelové rozpočty, které názorně ukázaly finanční náročnost jednotlivých variant a umožnily srovnání efektivit navržených opatření z hlediska rozpočtových možností města i přínosu pro cílové skupiny obyvatel.

Význam práce spočívá především v tom, že ukázala konkrétní možnosti a reálné cesty, jak může město Chotěboř aktivně reagovat na problémy s dostupností bydlení, aniž by muselo spoléhat výhradně na působení trhu. Předložené návrhy mohou posloužit jako prakticky využitelný podklad pro strategické rozhodování městské samosprávy a současně jako inspirace pro další úvahy o směřování bytové politiky v obdobně velkých městech.

Další zkoumání by se mohlo zaměřit na podrobnější ekonomické hodnocení návratnosti investic do dostupného bydlení z pohledu městského rozpočtu, včetně dlouhodobých dopadů na veřejné finance. Užitečné by bylo také srovnat efektivitu různých forem veřejné podpory, například mezi podporou družstevního bydlení a systémem dávek na bydlení. Pozornost by si zasloužily i možnosti partnerství mezi veřejným a soukromým sektorem při realizaci výstavby.

# POUŽITÁ LITERATURA A ZDROJE

## LITERATURA

- [1] ČADIL, Jan. *Regionální ekonomie: teorie a aplikace*. Beckova edice ekonomie. Praha: C. H. Beck, 2010. ISBN 978-80-7400-191-8.
- [2] CUŘÍNOVÁ, Petra. *Vývoj bytové výstavby*. *Časopis stavebnictví*. 2018, roč. 12, č. 1 a 2, s. 20-26. ISSN 1802-2030.  
Dostupné také z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-vyvoj-bytove-vystavby.html>
- [3] DONNER, Christian. *Housing policies in the European Union: theory and practice*. 2nd ed. LGI books. Vienna: Christian Donner, 2000. ISBN 39-500-4174-5.
- [4] ESPING-ANDERSEN, Gøsta. *The three worlds of welfare capitalism*. New Jersey: Princeton University Press, 1990. ISBN 0691028575.
- [5] *Housing affordability in cities in the Czech Republic*. OECD urban studies. Paris: OECD, 2021. ISBN 978-92-64-42970-3.
- [6] Institute for Housing and the Environment (IWU). *Housing Policies in the EU*. Bonn: Federal Office for Building and Regional Planning, Bonn, 2022. ISBN 978-3-98655-020-2.
- [7] JEŽEK, Jiří. *Regionální politika*. In: JEŽEK, Jiří; DOKOUPIL, Jaroslav; KAŇKA, Lukáš; MATUŠKOVÁ, Alena a ŠLEHOFEROVÁ, Marta. *Regionální rozvoj*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2014. ISBN 978-80-261-0462-9.
- [8] KREBS, Vojtěch a DURDISOVÁ, Jaroslava. *Sociální politika*. 6., přepracované a aktualizované vydání. Praha: Wolters Kluwer, 2015. ISBN 978-80-7478-921-2.
- [9] KROPÁČKOVÁ, Simona. *Nemovitost jako investice*. In: KROPÁČKOVÁ, Simona; ČUDOVÁ, Magdalena; ŠIMEČEK, Tomislav; PODŠKUBKA, Tomáš; LAIPOLD, Martin et al. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z: rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.
- [10] KŘEČEK, Stanislav a TUČKOVÁ, Barbora. *Nájemní a družstevní bydlení podle nového občanského zákoníku a zákona o obchodních korporacích*. 2. aktualizované vydání. Praha: Leges, 2016. ISBN 978-80-7502-135-9.

- [11] LAIPOLD Martin. *Smluvní vztahy*. In: KROPÁČKOVÁ, Simona; ČUDOVÁ, Magdalena; ŠIMEČEK, Tomislav; PODŠKUBKA, Tomáš; LAIPOLD, Martin et al. *Bytové domy, zdroj příjmů i povinností: komplexní průvodce od A do Z: rady a zkušenosti odborníků z praxe: správa nemovitostí v daňových a právních souvislostech*. Praha: 1. VOX, 2017. ISBN 978-80-87480-53-3.
- [12] LASKOWSKA, Elwira a TORGOMYAN, Sevak. *The Role of Government in the Housing Market. Scientific Journal Warsaw University of Life Sciences*. 2016, roč. 16, č. 4, s. 205-212. ISSN 2081-6960.  
Dostupné také z: [https://sj.wne.sggw.pl/pdf/PRS\\_2016\\_T16\(31\)\\_n4.pdf](https://sj.wne.sggw.pl/pdf/PRS_2016_T16(31)_n4.pdf)
- [13] LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš (ed.). *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Studijní texty, sv. 55. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
- [14] LUX, Martin. *Housing policy: an end or a new beginning?* LGI books. Budapest: Local Government and Public Service Reform Initiative/Open Society Institute, 2003. ISBN 96-394-1946-X.
- [15] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení: podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146*. Praha: Oeconomica, 2002. ISBN 80-245-0338-7.
- [16] *Nová regionální politika: vstupujeme do Evropy, regionální politika, územní plánování, bytová politika, cestovní ruch*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a DaDa, 2002. ISBN 80-903064-1-1.
- [17] PAVLÍČEK, Stanislav; KOŽNAR, Milan a SLANAŘ, Miroslav. *Chotěboř včera a dnes*. II. Polnička: Tváře, s.r.o, 2024. ISBN 978-80-88495-21-5.
- [18] PELIKÁN, Vladimír. *Bytová péče a její provádění v ČSR*. Československé právo. Řada II. Praha: Orbis, 1949.
- [19] POLÁKOVÁ, Olga a DURDISOVÁ, Jaroslava. *Bydlení a bytová politika*. 6., přepracované a aktualizované vydání. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2903-5.
- [20] SYROVÝ, Petr. *Financování vlastního bydlení*. 4. přeprac. vyd. Finance. Praha: Grada Publishing, 2005. ISBN 80-247-1097-8.

- [21] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per populi, 2006. ISBN 80-903-8130-8.
- [22] ŠPILÁČKOVÁ, Marie. *Bytová krize v českých zemích v letech 1918–1948 a sociální práce jako jeden z nástrojů jejího řešení*. *Historica: Revue pro historii a příbuzné vědy*. 2016, roč. 7, č. 1, s. 53-79. ISSN 1803-7550.  
Dostupné také z: <https://historica.osu.cz/archiv/2016/1/>
- [23] WOKOUN, René. *Nástroje regionální politiky v České republice*. In: WOKOUN, René, MATES, Pavel (ed.). *Management regionální politiky a reforma veřejné správy*. Praha: Linde, 2006. ISBN 80-7201-608-3.

## INTERNETOVÉ ZDROJE

- [1] *Akční plán Strategie regionálního rozvoje ČR 2025–2027*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/94ce3163-6bad-413b-b23f-ec04112ff73b/Akcni-plan-20252027.pdf.aspx?ext=.pdf>
- [2] *Akční plán strategie rozvoje města Chotěboř na období 2024–2025*. In: Město Chotěboř [online]. Chotěboř: Městský úřad Chotěboř, 2023 [cit. 2025-06-11]. Dostupné z: <https://www.chotebor.cz/file/444900>
- [3] *Bytový dům Na Slanici (Malenovice)*. In: Zlin.eu [online]. 2024 [cit. 2025-06-12]. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/bytovy-dum-na-slanici-malenovice>
- [4] *Cenová mapa nájemného*. In: Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: MF ČR, 2024 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/cenova-mapa>
- [5] *Ceny stavebních pozemků sledují trend ostatních nemovitostí*. In: RE/MAX Prestige [online]. Praha: RE/MAX Prestige, 2023 [cit. 2025-06-14]. Dostupné z: <https://www.remax-prestige.cz/ceny-stavebnich-pozemku-sleduji-trend-ostatnich-nemovitosti/>
- [6] *Daňové úlevy*. In: Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: MF ČR, 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/rozpocetove-ramce-statisticke-informace/danove-ulevy>

- [7] *Doplatek na bydlení*. In: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR [online]. Praha: MPSV, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/-/doplatek-na-bydleni>
- [8] *Družstevní bydlení může řešit nedostatek bytů. Chybí však podpora státu*. In: Sdružení českých a moravských bytových družstev [online]. Praha: SČMBD, 2023 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://scmbd.cz/druzstevni-bydleni-muze-resit-nedostatek-bytu-chybi-vsak-podpora-statu/>
- [9] *Financování*. In: SFPI [online]. Praha: SFPI, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>
- [10] *Finanční podpora bydlení*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: MMR ČR, 2024 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financi-podpora-bydleni>
- [11] *Fond Vysočiny: Přehled dotačních titulů*. In: Fond Vysočiny [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.fondvysociny.cz/dotace/>
- [12] *Charakteristika Kraje Vysočina*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2016 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://csu.gov.cz/vys/charakteristika\\_kraje](https://csu.gov.cz/vys/charakteristika_kraje)
- [13] *Integrovaný regionální operační program*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: MMR ČR, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://irop.gov.cz/cs/irop-2021-2027>
- [14] *Investice, finance a dotace*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/investice%2Dfinance%2Da%2Ddotace/ms-122035/p1=122035>
- [15] *Investiční mapa Kraje Vysočina*. In: Kraj Vysočina – mapový portál [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://mapy.kr-vysocina.cz/portal/apps/webappviewer/index.html?id=53669ccd09444057803eab5a619063ae>
- [16] *Katalog firem – Informační centrum Chotěboř* [online]. Chotěboř: IC Chotěboř, 2025 [cit. 2025-06-08]. Dostupné z: <https://www.icchotebor.cz/katalog-firem/>

- [17] *Komunitní plán zdraví a kvality života Kraje Vysočina 2024–2026*. In: Databáze strategií ČR [online]. Praha: Národní síť Zdravých měst ČR, 2023 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.databaze-strategie.cz/cz/vys/strategie/komunitni-plan-zdravi-a-kvality-zivota-kraje-vysocina-2024-2026?typ=download>
- [18] *Koncepce bydlení České republiky 2021+*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021 [cit. 2025-06-06]. ISBN 978-80-7538-343-3. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-\\_komplet-web\(C\)\\_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://mmr.gov.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)
- [19] *Koncepce rodinné a seniorské politiky města Chotěboř na období 2025 až 2030*. In: Město Chotěboř [online]. Chotěboř: Město Chotěboř, 2024 [cit. 2025-06-10]. Dostupné z: <https://www.chotebor.cz/file/1145967>
- [20] *Krize na český trh práce přichází později, ale o to má silnější dopad*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2009 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/krize-na-cesky-trh-prace-prichazi-pozdeji-ale-o-to-ma-silnejsi-dopad>
- [21] *Liberec má další byty pro městské bydlení, jde o 49 bytů v ulici Žižkova*. In: Liberec.cz [online]. 2024 [cit. 2025-06-12]. Dostupné z: <https://www.liberec.cz/cz/obcan/aktuality/zpravy-z-mesta/liberec-ma-dalsi-byty-pro-mestske-bydleni-jde-49-bytu-ulici-zizkove.html>
- [22] *Od dotační ekonomiky k chytrému veřejnému investování: Vláda garantuje 8 miliard na dostupné nájemní bydlení*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: MMR ČR, 18. 9. 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ostatni/web/novinky/od-dotacni-ekonomiky-k-chytrému-veřejnému-investování>
- [23] OLTERMANN, Philip. *The social housing secret: how Vienna became the world's most livable city*. In: The Guardian [online]. London: Guardian News & Media, 10. 1. 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.theguardian.com/lifeandstyle/2024/jan/10/the-social-housing-secret-how-vienna-became-the-worlds-most-livable-city>

- [24] *Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy [MZD01-A/70]*. In: Veřejná databáze ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-A&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&evo=v208 ! \\_MZD-LEG4\\_1&&str=v478](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-A&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&evo=v208 ! _MZD-LEG4_1&&str=v478)
- [25] *Podpora bydlení – Národní dotace*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: MMR ČR, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni>
- [26] *Pohyb obyvatel – Chotěboř [DEM05/21]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=546&katalog=33155&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v109&u=v109\\_VUZEMI\\_43\\_568759](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=546&katalog=33155&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v109&u=v109_VUZEMI_43_568759)
- [27] *Profil Kraje Vysočina*. In: Kraj Vysočina – Portál zastupitelstva [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2024 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://samosprava.kr-vysocina.cz/priloha/download/RK-37-2024-59pr01.pdf>
- [28] *Program dostupné nájemní bydlení*. In: Státní fond podpory investic [online]. Praha: SFPI, 2024 [cit. 2025-06-13]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/dostupne-bydleni/#>
- [29] *Program rozvoje Kraje Vysočina 2021–2027*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2020 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://www.kr-vysocina.cz/assets/File.ashx?id\\_org=450008&id\\_dokumenty=4116666](https://www.kr-vysocina.cz/assets/File.ashx?id_org=450008&id_dokumenty=4116666)
- [30] *Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání*. In: Veřejná databáze ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2024 [cit. 2025-06-15]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN13A&z=T&f=TABULKA&skupId=5072&katalog=31782&pvo=CEN13A&evo=v57575 ! VUZEMI-97-101JM\\_1&c=v57577~1\\_RP2021RK2023MP01MK12DP01DK31](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=CEN13A&z=T&f=TABULKA&skupId=5072&katalog=31782&pvo=CEN13A&evo=v57575 ! VUZEMI-97-101JM_1&c=v57577~1_RP2021RK2023MP01MK12DP01DK31)
- [31] *Průměrné mzdy – Kraj Vysočina (období 2000–2010) [MZD01-E/11]*. In: Veřejná databáze ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-E&pvo=MZD01-E&evo=v208 ! MZD01-R-do2010\\_1&u=v479\\_VUZEMI\\_100\\_3107](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&pvo=MZD01-E&pvo=MZD01-E&evo=v208 ! MZD01-R-do2010_1&u=v479_VUZEMI_100_3107)

- [32] *Průměrné mzdy – Kraj Vysočina (období 2011–2024) [MZD01-C/50]*. In: Veřejná databáze ČSÚ [online]. Praha: Český statistický úřad, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-C&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&evo=v208!\\_MZD-R-ABS-od2011\\_1&&u=v159\\_VUZEMI\\_100\\_3107&str=v159](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=MZD01-C&z=T&f=TABULKA&skupId=855&katalog=30852&evo=v208!_MZD-R-ABS-od2011_1&&u=v159_VUZEMI_100_3107&str=v159)
- [33] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2009*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2009 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107516/d28d6751-4c78-a870-3aae-5f820fe22779/13427321%20301210142d.pdf?version=1.0>
- [34] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2010*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2010 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107516/0d881c01-ed97-4abc-f41f-1474b7e2d5ef/13148149%20301211142d.pdf?version=1.0>
- [35] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2011*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2011 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107516/849168c6-3404-a612-7561-f87e43c37ec1/12712293%20301212142d.pdf?version=1.0>
- [36] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2012*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2012 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107516/2fb87a33-8355-5cc2-9f3e-3027d5d98da7/12880951%20301213142d.pdf?version=1.0>
- [37] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2013*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2013 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107516/dd484124-9e41-f5df-2d10-762ee72d84c8/13548225%2016002114142d.pdf?version=1.0>
- [38] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2014*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2014 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/38133f94-a0ae-c2b2-0b03-2ae911a685b6/16002115142d.pdf?version=1.0>
- [39] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2015*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2015 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/cdd0a905-fa0d-9245-0ad4-652cad9326f7/16002116142d.pdf?version=1.0>
- [40] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2016*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2016 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/d663a398-c868-1ab7-cbf0-eadc497c1467/16002117142d.pdf?version=1.0>

- [41] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2017*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2017 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/5d495fb8-ccaa-f1c9-2483-68bc1efa1fb5/16002118142d.pdf?version=1.0>
- [42] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2018*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2018 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/e077d91f-004a-d788-590b-f8bb3a956cc8/16002119142d.pdf?version=1.0>
- [43] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2019*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2019 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/455424db-5d62-5302-cd77-57cce9097bb7/16002120142d.pdf?version=1.0>
- [44] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2020*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2020 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/08f9ce0a-e40f-af44-2fda-19de993ef990/16002121142d.pdf?version=1.0>
- [45] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2021*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2021 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/a6fec6f1-be73-7c35-90a9-8826e3e7b12c/1600212214.2d.pdf?version=1.0>
- [46] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2022*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2022 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/43a22df1-d24f-93aa-79e2-82c4792a0aeb/160021231402d.pdf?version=1.0>
- [47] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2023*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2023 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/97ace60b-9a13-f4e7-5029-4721596c1dae/160021241502d.pdf?version=1.0>
- [48] *Příjmy a životní podmínky domácností – 2024*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/22797f8e-2d92-f423-6831-af77d7bc40d6/160021251502d.pdf?version=1.1>
- [49] *Příspěvek na bydlení*. In: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR [online]. Praha: MPSV, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/prispevek-na-bydleni>
- [50] *Regionální fórum podpory investic do bydlení, Jihlava 24. září 2024*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/regionalni-forum-podpory-investic-do-bydleni-jihlava-24-9-2024/d-412806>

- [51] *Residential property price indices*. In: Statistisches Bundesamt (Destatis) [online]. Wiesbaden: Destatis, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.destatis.de/EN/Themes/Economy/Prices/Construction-Prices-And-Real-Property-Prices/Tables/House-price-index-building-land.html>
- [52] *Rozpočet Kraje Vysočina na rok 2025*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Kraj Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/rozpocet%2Dkraje%2Dvysocina%2Dna%2Drok%2D2025/d-4129843/p1=122038>
- [53] *Sčítání lidu, domů a bytů – analýza výsledků Kraj Vysočina 2001*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2001 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107783/16fa7e95-84f0-78e8-81fb-d13ec2042b85/13-6116-03.pdf?version=1.0>
- [54] *Sčítání lidu, domů a bytů – analýza výsledků Kraj Vysočina 2011*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2011 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/68f9cdc8-0f2a-9a0c-e8db-49c5430d4f1b/63413513.pdf?version=1.0>
- [55] *Sčítání lidu, domů a bytů – analýza výsledků Kraj Vysočina 2021*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2023 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/058d67b2-cb2e-3fe3-2b4d-a09b3aa691d7/17035322.pdf?version=1.0>
- [56] *Současnost města Chotěboř*. In: IC Chotěboř [online]. Chotěboř: Informační centrum Chotěboř, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.icchotebor.cz/soucasnost-mesta/>
- [57] *Standardizace územního plánování*. In: Ústav územního rozvoje [online]. Brno: ÚÚR, 2024 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/uzemni-planovani/standardizace-uzemniho-planovani/>
- [58] *Statistická ročenka Kraje Vysočina – 2024*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2024 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://csu.gov.cz/docs/107508/5af37ca8-a5cd-0734-57de-ed1b9af2f267/33009524.pdf?version=1.3>
- [59] *Strategie regionálního rozvoje České republiky 2021+*. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2020 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/58c57a22-202d-4374-af5d-cbd8f9454adb/SRR21.pdf.aspx?ext=.pdf>

- [60] *Struktura území kraje*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Krajský úřad Kraje Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/struktura-uzemi-kraje/ms-122757>
- [61] *System of indicators for the German residential property market*. In: Deutsche Bundesbank [online]. Frankfurt am Main: Deutsche Bundesbank, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.bundesbank.de/en/statistics/sets-of-indicators/system-of-indicators-for-the-german-residential-property-market/system-of-indicators-for-the-german-residential-property-market-795268>
- [62] *Typové projekty rodinných domů*. In: AP STAVBY [online]. [cit. 2025-06-12]. Dostupné z: [https://www.apstavby.cz/clanek/typove-projekty-rodinnych-domu\\_7](https://www.apstavby.cz/clanek/typove-projekty-rodinnych-domu_7)
- [63] *Uchazeči o zaměstnání v evidenci úřadu práce a podíl nezaměstnaných osob – územní srovnání [ZAM12-C]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM12-C&sp=A&skupId=806&pvokc=101&pvoch=40657&c=v3%7E2\\_RP2024MP12DP31&str=v726](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvo=ZAM12-C&sp=A&skupId=806&pvokc=101&pvoch=40657&c=v3%7E2_RP2024MP12DP31&str=v726)
- [64] *Úplné znění po vydání změn č. 1–11 a 13 Územního plánu Chotěboř a změna č. 13 (převedení ÚP do jednotného standardu)*. In: Město Chotěboř [online]. Chotěboř: Městský úřad Chotěboř, aktualizováno 29. října 2024 [cit. 2025-06-11]. Dostupné z: <https://www.chotebor.cz/uplne-zneni-po-vydani-zmen-c-1-11-a-13-up-chotebor-a-zmena-c-13-prevedeni-up-do-jednotneho-standardu>
- [65] *Usnesení ze zasedání Zastupitelstva města č. 21 ze dne 14. 5. 2025* [online]. Chotěboř: Městský úřad, 2025 [cit. 2025-06-13]. Dostupné z: <https://chotebor.cz/file/1702370>
- [66] *Územně analytické podklady ORP Chotěboř*. In: Město Chotěboř [online]. Chotěboř: Městský úřad Chotěboř, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://chotebor.cz/uzemne-analyticke-podklady-orp-chotebor>
- [67] *Věkové složení obyvatel – základní věkové skupiny (časová řada) [DEM02/26]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&pvo=DEM02&str=v75&u=v75\\_VUZEMI\\_43\\_568759](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=33156&pvo=DEM02&str=v75&u=v75_VUZEMI_43_568759)

- [68] *Vybrané statistické údaje za obec (Chotěboř) [RSO06/21]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30829&sp=A&pvo=RSO06&c=v357%7E3\\_RP2010&u=v51\\_VUZEMI\\_43\\_568759&str=v51](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30829&sp=A&pvo=RSO06&c=v357%7E3_RP2010&u=v51_VUZEMI_43_568759&str=v51)
- [69] *Webové portály Kraje Vysočina – informace o dotacích a programech*. In: Kraj Vysočina [online]. Jihlava: Krajský úřad Kraje Vysočina, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.kr-vysocina.cz/>, <https://fondvysociny.cz/>
- [70] *Zahájené a dokončené byty – vybrané území (Vysočina) [BYT11-I/1]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1353&katalog=30836&pvo=BYT11-I&pvo=BYT11-I&str=v272&u=v272\\_VUZEMI\\_100\\_3107](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=1353&katalog=30836&pvo=BYT11-I&pvo=BYT11-I&str=v272&u=v272_VUZEMI_100_3107)
- [71] *Základní charakteristiky ekonomického postavení obyvatelstva ve věku 15 a více let (Vysočina) [ZAM01-B/11]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=426&katalog=30853&pvo=ZAM01-B&pvo=ZAM01-B&str=v467&u=v413\\_VUZEMI\\_100\\_3107](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=426&katalog=30853&pvo=ZAM01-B&pvo=ZAM01-B&str=v467&u=v413_VUZEMI_100_3107)
- [72] *Základní charakteristiky ekonomického postavení obyvatelstva ve věku 15 a více let (Česká republika) [ZAM01-B/11]*. In: Český statistický úřad [online]. Praha: ČSÚ, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=426&katalog=30853&pvo=ZAM01-B>
- [73] *Základní informace o programu Nová zelená úsporám*. In: Nová zelená úsporám [online]. Praha: Státní fond životního prostředí ČR, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://novazelenausporam.cz/zakladni-informace/>
- [74] *Základní informace o veřejně-soukromém partnerství (PPP)*. In: Ministerstvo financí ČR [online]. Praha: Ministerstvo financí ČR, 2025 [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/rozpocetova-politika/podpora-projektoveho-rizeni/metodicka-podpora-ppp/zakladni-informace>

## LEGISLATIVNÍ ZDROJE

- [1] ČESKO. *Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích*. In: *Zákony pro lidi* [online]. Praha: Silvesoft, 2000 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>
- [2] ČESKO. *Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích*. In: *Zákony pro lidi* [online]. Praha: Silvesoft, 2000 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-129>
- [3] ČESKO. *Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí*. In: *Zákony pro lidi* [online]. Praha: Silvesoft, 1992 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-338>
- [4] ČESKO. *Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník*. In: *Zákony pro lidi* [online]. Praha: Silvesoft, 2012 [cit. 2025-06-06]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- [5] ČESKO. *Ústavní zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky*. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Praha: Ministerstvo vnitra ČR, [cit. 2025-06-07]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-1>