

Bytová politika jako nástroj rozvoje města Břeclavi

Bc. Veronika Paulíková

Diplomová práce
2013

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2012/2013

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: Veronika Paulíková
Osobní číslo: M11350
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: Veřejná správa a regionální rozvoj
Forma studia: prezenční

Téma práce: Bytová politika jako nástroj rozvoje města Břeclavi

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.
- Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v ČR.

II. Praktická část

- Proveďte rozbor vývoje koncepce bytové politiky města Břeclavi.
- Analyzujte a vyhodnoťte proces privatizace a regenerace panelových sídlišť ve městě Břeclavi.
- Navrhněte opatření pro zlepšení stavu hromadného bydlení a bytové politiky města Břeclavi.

Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70**
Rozsah příloh:
Forma zpracování diplomové práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:


DRÁPALOVÁ, Jana. Regenerace panelových domů krok za krokem. Brno: ERA, 2006, 142 s. ISBN 80-7366-054-7.

LUX, Martin et al. Bydlení - věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Slon, 2002, 290 s. ISBN 80-86429-12-1.

POLÁKOVÁ, Olga et al. Bydlení a bytová politika. Praha: EKOPRESS, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **3. února 2013**
Termín odevzdání diplomové práce: **2. května 2013**

Ve Zlíně dne 3. února 2013


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²;
- podle § 60³ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

¹ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlázení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

² zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

³ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60⁴ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské/diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracoval/a samostatně a použité informační zdroje jsem citoval/a;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 30.4.2013

Paul Horá

⁴ zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložil, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlíží k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Tato diplomová práce je zaměřena na obecná východiska bydlení, bytovou politiku České republiky jakožto celku, ale i na praktickou aplikaci této politiky na úrovni měst, konkrétně v podmínkách města Břeclavi. Jedním z cílů práce je analýza struktury bytového fondu města a s tím pak související charakteristika procesu privatizace bytového fondu Břeclavi. V souvislosti se zkvalitňováním bydlení, jakožto jedním z cílů bytové politiky v rámci státu, je zhodnocena bytová politika města s užším zaměřením na romskou problematiku. Závěr práce je zaměřen na návrh řešení pro zlepšení stávající situace v oblasti bydlení a bytové politiky města.

Klíčová slova: Hromadné bydlení, bytová politika, bytový fond privatizace bytového fondu, romská problematika

ABSTRACT

This thesis is focused on basis of housing, housing in the Czech republic as a whole and deals with practical application of this policy at the level of cities, specifically in terms of the city of Břeclav. One of the aims of this work is to analyze the structure of the housing fund and the then related characteristics of the process of privatization of the housing fund in Břeclav. In the context of better housing as one of the objectives of housing policy in the state is assessed city housing policy with a more narrow focus on Roma issues. The conclusion focuses on design solutions to improve the current situation in housing area a housing policy of the city.

Keywords: Public housing, Housing policy, Housing fund, Housing privatization, Roma issue

Na tomto místě bych chtěla poděkovat vedoucímu mé práce RNDr. Pavlu Bednářovi za cenné rady a připomínky, které mi v průběhu tvorby práce poskytl.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

ÚVOD	9
I TEORETICKÁ ČÁST	10
1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ	11
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ	11
1.2 TYPOLOGIE BYDLENÍ.....	13
1.3 BYTOVÁ POLITIKA.....	16
2 BYTOVÁ POLITIKA ČR	20
2.1 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉ POLITIKY ČR.....	20
2.2 TRANSFORMACE BYTOVÉ POLITIKY ČR.....	25
2.3 ČINNOST STÁTNÍCH ORGÁNŮ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	27
2.4 ČINNOST OBCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY.....	34
2.5 STRATEGICKÉ DOKUMENTY STÁTU V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	34
II PRAKTICKÁ ČÁST	37
3 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ - EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA	38
3.1 OBYVATELSTVO	38
3.2 ZAMĚTNANOST	42
3.3 PRŮMYSL	44
3.4 DOPRAVA	45
4 VÝVOJ A STÁVAJÍCÍ STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA	46
4.1 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU MĚSTA	46
4.2 STÁVAJÍCÍ BYTOVÝ A DOMOVNÍ FOND MĚSTA	47
5 ANALÝZA PROCESU PRIVATIZACE, PŘIDĚLOVÁNÍ OBECNÍCH BYTŮ A SYSTÉM JEJICH SPRÁVY	52
5.1 PRIVATIZACE.....	52
5.2 PŘIDĚLOVÁNÍ OBECNÍCH BYTŮ.....	59
5.3 SYSTÉM SPRÁVY OBECNÍCH BYTŮ	65
6 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA	68
6.1 SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY A ROMSKÁ PROBLEMATIKA	68
6.2 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....	73
6.3 REGENERACE BYTOVÉHO FONDU MĚSTA	78
6.4 BYTOVÁ VÝSTAVBA	83
7 NÁVRHY OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA	85
7.1 PROJEKT „VÝSTAVBA STARTOVACÍCH BYTŮ A DOMU S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU V AREÁLU BROWNFIELDS“	87
7.2 PROJEKT „PODPORA INTEGRACE ROMSKÉ KOMUNITY V BŘECLAVI A ŘEŠENÍ BYTOVÉ SITUACE“	91
ZÁVĚR	94
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	96

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	101
SEZNAM OBRÁZKŮ	103
SEZNAM TABULEK.....	104
SEZNAM PŘÍLOH.....	105

ÚVOD

Diplomová práce je zaměřena na problematiku bydlení a bytové politiky města Břeclavi. Konkrétně jsou tyto dva pojmy chápány jako nástroje potenciálního rozvoje Břeclavi.

Bydlení tvoří hlavní složku základních lidských životních podmínek. Je pevně spojeno s životem lidského jedince. Pro člověka představuje jistotu, která je nezastupitelná, pro lidské bytí potřebná a významně ovlivňuje kvalitu lidského života a společnosti jako celku. Bydlení pro každého člověka představuje samozřejmou součást lidského bytí. Byt, či dům je místo, kde člověk tráví velkou část svého osobního života, kde se střetává s rodinnými příslušníky, kde se vzdělává, pracuje, tráví volný čas a vykonává každodenní lidské úkony.

Není v silách lidského jedince uspokojit potřebu bydlení vlastními silami, což dává důvod pro existenci bytové politiky státu. Hlavním důvodem, proč si lidé nemohou pořídit vlastní bydlení je nedostatek financí. Právě pro tyto případy pak existují orgány a instituce státu, které napomáhají na potřebné finanční prostředky dosáhnout a z těchto důvodů je bytová politika velmi významnou součástí politiky obcí, měst a zejména státu a své aktivity by měla směřovat na zlepšování úrovně, zvyšování dostupnosti bydlení a k zajištění rovnoměrného a dostatečného rozprostření bytů v bytových domech v rámci sledovaného území. Realizace bytové politiky je tedy v České republice uskutečňována jednak na úrovni národní, avšak také v rámci jednotlivých měst a obcí, tedy úrovni lokální.

Úkolem této práce bude vymezení teoretických základů v oblasti bydlení a bytové politiky. Následovat bude zhodnocení současné právní úpravy a rozbor bytové politiky v České republice s užším zaměřením na proces transformace bytové politiky v ČR, neboť tímto směrem bude zaměřena rovněž část praktická.

Praktická část práce bude zaměřena na provedení základní socioekonomické analýzy města na vývoj koncepce bytové politiky v Břeclavi, úžeji se zaměřím na výše zmíněný proces privatizace a určitý prostor věnuji také opravám bytového fondu a problematice sociálního bydlení.

V závěru práce se, na základě získaných poznatků, pokusím zanalyzovat situaci bytové politiky Břeclavi a navrhu opatření pro zlepšení stávajícího stavu bytové politiky a hromadného bydlení města. Budou také navrženy dva konkrétní projekty, které by, pro zlepšení současného stavu, bylo vhodné realizovat.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ

Tato kapitola bude zaměřena na pochopení samotné podstaty bydlení a bytové politiky. Nejprve vymezím základní pojmy spjaté s touto problematikou, poté plynule navážu typologií bydlení, tedy rozdělením bydlení na vlastnické a nájemní. Následovat bude bytová politika, konkrétně se budu věnovat subjektům, jež bytovou politiku aplikují v praxi. V závěru kapitoly se krátce zmíním o cílech a nástrojích bytové politiky v ČR.

1.1 Vymezení základních pojmů

Existuje mnoho autorů zabývajících se bytovou politikou, stejně tak existuje i mnoho názorů, myšlenek a definic vyjadřující přístup každého autora. V této kapitole tedy budou jednotlivé pojmy blížeji vymezeny.

Poláková (2006, s. 9 – 12) uvádí, že bydlení tvoří nejen hlavní složku základních lidských životních podmínek, ale rovněž napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci ve společnosti. Oficiální definice pojmu bydlení, která by byla všeobecně uznávána, v České republice neexistuje. Většina publikací oficiálního rázu používá termín bydlení k popisu bydlení všeobecně či bytového fondu v určité oblasti a termín byt k popisu jednotlivé bytové jednotky. Protože je bydlení v současné době důležité pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti, vyplývají pro stát v této oblasti jisté závazky. Jak již ukázaly zkušenosti mnoha zemí, je bytová politika spolu s intervencemi státu do trhu bydlení nepostradatelná k dosažení uspokojivé úrovně bydlení. Naopak – nedostatečná úroveň bydlení může vyústit i v sociální vyloučení, které s sebou přináší další, pro společnost nebezpečné, jevy, jako jsou kriminalita, bezdomovectví a další takové, které mohou mít negativní důsledky pro společnost. Z hlediska bydlení je tedy velmi důležitá také jeho finanční dostupnost. Definice finanční dostupnosti uvádí, že dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení, za cenu, případně nájemné, které v očích nějaké třetí strany nepředstavují vyloženě nerozumné finanční zatížení pro příjem domácnosti. (Lux, 2002, s. 13)

Rovněž Lux (2002, s. 11) zdůvodňuje existenci bytové politiky, a to následujícím způsobem: „Je zvykem tvrdit, že bydlení představuje základní lidskou potřebu a jako zboží vykazuje oproti jiným běžně užívaným komoditám určitá specifika. Z těchto důvodů si vlády vyspělého světa vytváří specializovaná ministerstva bydlení (resp. bydlení a dopravy nebo

bydlení a regionálního rozvoje atd.) připravující koncepce bytové politiky a následně nástroje intervenující na trhu s bydlením.“ (Lux 2002, s. 11)

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a obydlí je pak místo, kde je tato potřeba naplňována. V důsledku toho nemůže být "spotřeba" bydlení nahrazena spotřebou jiného zboží. Obydlí je vázáno na konkrétní pozemek, je tedy fixováno v prostoru. Bydlení v určité lokalitě je vždy svázáno s pracovními, vzdělávacími apod. příležitostmi, tudíž bytový deficit v jedné lokalitě lze obtížně řešit prostřednictvím přebytku bytů na jiném místě. Obydlí má dlouhou životnost, je to drahé zboží dlouhodobé spotřeby. Investice do bydlení tak patří k největším investicím domácností. Bydlení je velmi heterogenní zboží, jehož nabídka je velmi rozmanitá co do kvality, umístění, ceny, apod. Z tohoto důvodu, a také proto, že trh s byty je ve skutečnosti tvořen soustavou lokálních trhů, které se vzájemně velmi liší, je trh s byty nepřehledný (netransparentní), a nalezení vhodného bydlení obtížné. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů) definuje pojem byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení. Pojem budova je pak v zákoně o vlastnictví bytů definován jako trvalá stavba spojená se zemí pevným základem, jež je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Nebytový prostor je v tomto zákoně definován jako místnost nebo soubor místností, jež jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jiným účelům než k bydlení. (Businesscenter.cz, 1998 – 2013)

„Byt je zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.“ (Poláková, 2006, s. 12) Ve vztahu k této definici lze konstatovat, že tyto tři charakteristiky existují bez ohledu na typ vlastnictví, které lze chápat ze dvou pohledů – právního a ekonomického. Z právního hlediska lze o vlastnictví uvažovat jako o právu a faktické moci nakládat s nějakou věcí jako se svým majetkem. Z hlediska ekonomického pak lze hovořit o určité moci, respektive záměru danou věc užívat či ji měnit. V ekonomickém slova smyslu může vlastnictví nabývat formu spotřeby nebo investice. Byt je tedy především předmětem spotřeby, která utváří užitek ve formě vybavení bytu, které jednotlivci chtějí. Dalším pojmem, který je z hlediska bydlení důležitý, je „domov“. Tento pojem zahrnuje přístřeší, jež slouží jako ochrana před nežádoucími vlivy okolí, resp. fyzické bezpečí ve smyslu vůči

okolnímu světu. O bydlení neuvažujeme jako o normálním spotřebním zboží. Je považováno za nezbytné zboží, zejména vzhledem k výše uvedenému. Právě proto v uplynulých několika letech společnost definovala a v praxi začala uplatňovat tzv. minimální standard bydlení. Právě snaha o udržení tohoto standardu bývá často uváděna jako vysvětlení dotací do bydlení. Dalším důvodem pro dotování bydlení je zejména jeho vysoká cena vzhledem k příjmům lidí. Praxe bývá taková, že cena bytu je rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího. Nejinak je tomu v případě pronájmů, kdy nájemné reprezentuje vysoký podíl domácností vzhledem k jejich domácím výdajům. Vedle spotřeby je zde další pojem – investice. Byt má, vedle vytváření užitku, vlastnosti investice. Právě investice mohou být zdrojem finančních či sociálních zisků z peněžního kapitálu, jenž je vynaložen na jeho produkci, případně získání. (Poláková, 2006, s. 12 – 13; Šilhánková, 2006, s. 37)

Poláková (2006, s. 14) dále uvádí, že schopnost bytové jednotky produkovat užitek, finanční a společenské výnosy, ovlivňuje postoj vlastníka k vynakládání finančních prostředků na její získání, následné vylepšování a údržbu. Co se lidé rozhodnou dělat s bytem, částečně záleží na jejich zdrojích a na charakteru jejich zájmů, tzv. vlastnických zájmů, tedy určitý podíl či odpovědnost jedince za to, jakým způsobem je nemovitost produkována a využívána. Na toto pak Poláková (2006, s. 14) navazuje tvrzením, že bydlení může být považováno i za společenský statek, ve kterém jsou zahrnuty (vedle vlastnických) rovněž nevlastnické zájmy. Právě ty jsou charakteristické pro jednotlivce či organizace, jež nemají bezprostřední hmotný podíl na bytové jednotce, a proto se využívají pouze na užívání bydlení.

1.2 Typologie bydlení

Na trhu s byty existuje široká nabídka bydlení, které se liší typem nemovitosti, ve které se nachází, umístěním, kvalitou, cenou, typem vlastníka, apod. Základní druhy bydlení, které se v rámci bytové politiky vymezují, jsou odvozeny od právního důvodu užívání bytu či domu, jinak řečeno od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Obvykle se rozlišuje pět typů bydlení: vlastnické, spoluvlastické, družstevní, sdílené a nájemní bydlení. Obecně pak rozlišujeme bydlení na vlastnické a nájemní. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení tvoří v České republice skoro 47 procent bytového fondu. Vedle rodinných domů zahrnuje tento sektor rovněž byty ve vlastnictví fyzických osob. Růst tohoto sektoru je podporován státem a jeho hlavním zdrojem je nejen nová výstavba, avšak i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. K pořízení vlastnického bydlení inklinují domácnosti se spíše vyššími příjmy. (Poláková, 2006, s. 13)

Dle Ministerstva pro místní rozvoj se, z hlediska domácností i politiků, jedná o ideální formu bydlení. Vlastnické bydlení představuje jak vhodnou investici, tak obvykle komfortní způsob bydlení. Je nejžádanější formou bydlení a má vysoký společenský status. S vlastnickým bydlením mohou být samozřejmě spojeny i problémy. Dojde-li k poklesu cen nemovitostí před splacením úvěru, může být zůstatek dluhu vyšší než hodnota zastavené nemovitosti. Problémem může být také nedostatek peněz na splátky úvěru, na údržbu, v případě poklesu příjmů. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Vlastnictví domů

Vlastníkem domu může být jak fyzická, tak i právnická osoba. Český statistický úřad na základě SLDB definuje následující druhy vlastníků domů: soukromá fyzická osoba, obec, resp. stát, stavební bytové družstvo, zahraniční vlastník, právnická osoba založená za účelem privatizace domu a kombinace vlastníků. (Český statistický úřad, 2013)

V dřívější době bylo převažujícím způsobem bydlení právě bydlení ve vlastním domě. Později, s rozvojem měst a průmyslových center, se v průběhu předchozích dvou století začal zvyšovat podíl nájemních bytů v bytových fondech států. I přes tento trend, který i nadále ve střední Evropě převládá, představuje vlastnictví domů v České republice významnou část domovního fondu. Stěžejním důvodem, proč je tato forma bydlení i nadále velmi oblíbená je zejména to, že symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení a je to forma, která domácnostem přináší vědomí jisté nezávislosti a přímější vztah k osobní svobodě. Bohužel, rodinné domy mají i svá negativa. Bydlení v rodinných domech je nákladnější než v nájemních domech, což je zapříčiněno primárně výměrou stavebního pozemku, který je samozřejmě u rodinného domu větší než u jednoho bytu. Investice do rodinného domu bývá chápána převážně jako zajištění bydlení pro domácnost. Jelikož je cena takového bydlení až příliš vysoká, snaží se domácnosti investovat do takového bydlení, jehož cena se v budoucnu vyrovná přinejmenším úhrnu všech nákla-

dů, které jsou spojeny s jeho pořízením. Jedním z klíčových pojmů dnešní doby jsou tyto – půjčky a úvěry. Mnoho domácností bydlících v rodinných domech pořízením vlastního bydlení nenabývají plná vlastnická práva, protože k pořízení domu používají různých, již výše zmíněných, dlouhodobých úvěrů a půjček. Z tohoto pohledu pak vlastnictví domu chápeme pouze jako formální záležitost, protože z ekonomického hlediska tyto domácnosti vlastní pouze rozdíl mezi aktuální hodnotou domu a nesplaceným zůstatkem úvěru nebo půjčky. (Poláková, 2006, s. 88 – 89)

Vlastnictví bytů

Vlastnictví bytů je v České republice umožněno již od roku 1966, kdy byl přijat zákon č. 52/1966 Sb., O osobním vlastnictví k bytům. V současné době je vlastnictví bytů upraveno v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé. V dnešní době je rychle se prosazujícím trendem v ČR nová forma spoluvlastnictví. Princip spoluvlastnictví je upraven v Občanském zákoníku, v § 1115 a následujících a spočívá v tom, že spoluvlastnictví domu opravňuje spoluvlastníka bytového domu k výlučnému užívání bytu a jeho vlastnictví. Okrem toho je vlastníkem spoluvlastníkem společných prostor budovy a pozemku, na kterém budova leží. V tomto případě je značně omezeno spoluvlastnické právo, jelikož spoluvlastník nesmí upravovat nosné části konstrukce budovy a pro jiné úpravy musí získat souhlas ostatních spoluvlastníků. Spoluvlastník může prakticky upravovat pouze vnitřní část svého bytu. Jinak musí být procesy údržby a modernizace schváleny ostatními spoluvlastníky. (Poláková, 2006, s. 90; Šilhánková, 2006, s. 38)

Nájemní bydlení

Dle Polákové (2006, s. 49) lze, v rámci nájemního sektoru, rozlišit dva základní segmenty, které se odlišují jednak typem vlastnictví, způsobem financování, avšak i výší nájemného, mírou a formami státní podpory, kvalitou bytového fondu, apod. Jedná se o ziskový, resp. soukromý nájemní sektor a o neziskový, resp. veřejný sektor, který bývá označován jako sektor sociální.

Regulace nájemného

V souvislosti s nájemním bydlením je v současné době hojně diskutovaná problematika regulace nájemného. Rozlišujeme regulaci nájemného první a druhé generace.

Systém regulace nájemného první generace je definován jako:

- nominální zmrazení nájemného,
- takový vývoj nominálního nájemného, který vede k poklesu reálného nájemného,
- takový vývoj nominálního nájemného, jež vede k poklesu reálného nájemného, nebo případy, kdy zůstává nominální nájemné hluboko pod úrovní tržního nájemného. (Poláková, 2006, s. 50)

Situace v České republice - v letech 1989 až 2000 se nájemné zdražilo v průměru osminásobně, v Praze dokonce šestnáctinásobně. Spornou otázkou však zůstává, zda došlo k poklesu reálného nájemného a zda nominální nájemné zůstalo hluboko pod úrovní tržního nájemného. Jak již bylo zmíněno, máme dvě úrovně nájemného. Často se tvrdí, že tzv. volné nájemné je tržním nájemným, avšak opak je pravdou. Na nesoutěžním trhu se volné nájemné nemůže rovnat tržnímu. Tržnímu se svojí makroekonomickou úrovní až do roku 2000 přibližovalo spíše nominální regulované nájemné. V tomto období byla míra inflace vždy nižší než míra zdražování nájemného, mnohdy dokonce mnohonásobně vyšší. (Císař, 2005)

Regulace nájemného druhé generace je v podstatě regulace nájemního trhu, jež nesplňuje definici regulace nájemného první generace. Znamená to, že nájemné není nominálně zmrazeno, cena nájemného neklesá v reálných hodnotách po započtení inflace a v dlouhém období neexistuje významný rozdíl mezi aktuálním a tržním nájemným. Jinak řečeno, smyslem regulace nájemného druhé generace je zejména zabránit tomu, aby pronajímatel nemohl požadovat po existujících nájemnících vyšší než tržní nájemné. Dalším úkolem je ochránit stávající nájemníky před možnými náhlými výkyvy v cenách tržního nájemného z důvodu poptávkových šoků před monopolním jednáním pronajímatelů, a ochránit je před situací, kdy majitel požaduje nájemné vyšší než tržní, jelikož mu to dovoluje jeho monopolní postavení. (Císař, 2005; Poláková, 2006, s. 53)

1.3 Bytová politika

Existuje mnoho definic a jejich autorů vyjadřujících se k bytové politice. Rovněž existuje stejné množství úhlů pohledu, jakým způsobem lze tuto problematiku uchopit. V této kapitole tak budou tyto pojmy blížeji objasněny.

Státní bytovou politiku můžeme definovat jako výslednici a součást celkové hospodářské politiky státu a jejich jednotlivých segmentů, které mají mimořádný multiplikační efekt jak pro další odvětví národního hospodářství, tak i pro zaměstnanost. Jiní autoři definují politiku bydlení jako dlouhodobý proces, který zahrnuje procesy průniku bydlení do sociální a technické infrastruktury. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Šilhánková (2006, s. 33) uvádí následující důvod existence bytové politiky: “Přiměřené uspokojování potřeb bydlení je předpokladem obecné ekonomické prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale také nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu včetně politické stability. Proto musí být oblast bydlení předmětem soustavné pozornosti vlád všech vyspělých demokratických států.“ (Šilhánková 2006, s. 33)

Bytovou politiku chápeme jako opatření přijatá vládami jednotlivých států k ovlivnění kvality, množství, ceny a vlastnictví obytných domů. Konkrétní bytová politika jednotlivých států je tak záležitostí potřebnou k posouzení ekonomické a sociální situace konkrétní země a konkrétního politického rozhodnutí. Bytová politika přispívá k ekonomickému a sociálnímu rozvoji státu jako celku, načež se pozitivní výsledky v oblasti ekonomického rozvoje zpravidla odrážejí i ve zlepšení na úseku bydlení. (Dorey, 2005, s. 117; Šilhánková, 2006, s. 33)

Cíle bytové politiky

Hlavní úlohou státu je formulovat politiku s jasnými cíli a zajistit nástroje k jejich dosažení. Základním cílem bytové politiky je dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země. Konkrétně v ČR je cíl bytové politiky definován jako vytvoření takové situace, ve které si každá domácnost bude moct individuálně vybrat odpovídající bydlení z hlediska prostoru, ceny a kvality. (Poláková, 2006, s. 30)

Racionální bytová politika musí mít jasně formulovaný cíl, kterým je především zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Důležitá je přiměřené kvantifikování tohoto cíle. Kritéria, která umožňují vyjádření cíle bytové politiky, musí odpovídat ekonomické situaci země, situaci na trhu s byty a musí se přizpůsobovat měnící se situaci. Hlavním kritériem je dostupnost bydlení (obytná plocha na obyvatele), dále kvalita bydlení ve smyslu určitého standardu vybavenosti, a finanční dostupnost bydlení, vyjádřena např. maximálním podílem výdajů domácnosti na bydlení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Kromě výše uvedeného hlavního cíle, existují i další, doplňkové cíle bytové politiky. Cílem státní bytové politiky tak například může být: zvýšení objemu bytové výstavby, podpora péče o současný bytový fond a podpora nájemního bydlení, podpora nízkopříjmových domácností a s tím související podpora výstavby sociálního bydlení, zlepšení účinnosti a efektivnosti poskytovaných dotací do oblasti bydlení, apod. (Poláková, 2006, s. 31)

Nástroje bytové politiky

Uvedené cíle jsou naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů, apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy, které jsou financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízeních vlády, jež obsahují podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Poláková (2006, s. 39 – 40) tyto nástroje rozděluje mezi následující čtyři skupiny:

Regulace

Ve valné většině případů se regulace týkají nájemného. Může jí podléhat jednak výše nájemného placeného nájemníky nebo zisk pronajímatele. Stát regulace uplatňuje v případě, že, vzhledem k spekulativní činnosti majitelů, stoupne nájemné na úroveň, kterou si již lidé nemohou dovolit. V tomto případě pak stát přistupuje ke zmrazení ceny nájemného, případně k zákazu jeho dalšího zvyšování.

Podpora výzkumu a poskytování informací

Výraznou roli hraje stát také při podpoře výzkumu a poskytování informací. V této oblasti může stát hrát důležitou roli při zkoumání klíčových témat jako např. nových stavebních postupů, podporou vzdělávání a tréninku znalostí a dovedností potřebných v oblasti rozvoje lidských sídel. Shromažďování a šíření informací o situaci na trhu bydlení může zlepšit orientaci domácností při hledání bydlení, jež by pro ně bylo vhodné, čímž zároveň přispěje ke zlepšení jejich mobility.

Posilování konkurence

Tento nástroj bytové politiky státu chápeme nejčastěji jako převzetí role obcí jakožto dalšího subjektu na nabídkové straně na trhu s byty. Tato intervence, která je delegována na obce, bývá nejčastěji realizována např. prostřednictvím poskytování obecních pozemků na

výstavbu, nebo například prostřednictvím obecního bytového fondu s nižším nájemným. Cílem této intervence je tedy snížení cen bydlení na trhu.

Subvencování

Poslední, a zároveň nejznámější, formou intervencí státu do trhu s byty je subvencování, jinak tedy podpora bydlení z veřejných prostředků. Podpora bydlení pak může být zaměřena buď do oblasti nabídky, nebo do oblasti poptávky.

Šilhánková (2006, s. 33-34) výše uvedené členění nástrojů upřesňuje následujícím způsobem - při volbě nástrojů bytové politiky mají vlády možnost výběru mezi dvěma strategiemi, a to strategií poptávkovou a strategií nabídkovou. Tvůrci bytové politiky se tak mohou rozhodnout jednak pro podporu investorů a jednak pro podporu spotřebitelů, nebo kombinují oba typy strategie. Za nejvíce používané nástroje poptávkové strategie jsou považovány individuální subvence poskytované domácnostem po zjištění jejich sociální potřeby. Mezi hlavní nástroje v této oblasti patří příspěvky na bydlení a daňové úlevy. Za hlavní nástroje nabídkové strategie lze považovat programy podporující výstavbu státních bytů určených nízkou a středně příjmovým skupinám obyvatelstva a podpory soukromým investorům ziskového i neziskového typu.

2 BYTOVÁ POLITIKA ČR

2.1 Současná právní úprava bytové politiky ČR

Šilhánková (2006, s. 53) uvádí, že role státu v oblasti bytové politiky spočívá, mimo jiné, i ve vytvoření legislativního rámce. Stát zodpovídá za tvorbu předpisů, které musí zahrnovat i oblast územního plánování, správu a financování bytového fondu, apod. Základ pro legislativní rámec v oblasti bytové politiky nalézáme už v Listině základních práv a svobod, jakožto součást ústavního pořádku České republiky. Listina základních práv a svobod stanovuje, že každý má právo vlastnit majetek a vlastnictví zavazuje. Článek 12 Listiny deklaruje nedotknutelnost obydlí, tedy že ke vstupu do obydlí je vždy zapotřebí souhlasu toho, kdo tam bydlí.

Celistvá úprava bytové politiky a oblasti bydlení v České republice doposud neexistuje. Legislativní ošetření této problematiky je roztrženo mezi vícero zákonů, nařízení vlády, vyhlášek a obecně závazných předpisů. Existují dvě úrovně legislativního zakotvení bytové politiky – mezinárodní a vnitrostátní.

Mezinárodní úroveň

Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva, jež je obvykle označované jako právo na přiměřenou životní úroveň.

Všeobecná deklarace lidských práv – tento dokument upravuje v čl. 25 právo na přiměřenou životní úroveň, jakožto právo každého na životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho, a to i celé jeho rodiny, včetně potravy, bydlení, lékařské péče, atd.

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech - v mezinárodním paktu se výslovně uvádí, že státy, jež jsou součástí paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, což zahrnuje dostatečnou výživu, ošacení a byt. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva.

Dokument Rady Evropy - jedná se o nejvýznamnější nástroj ochrany sociálních práv na evropské úrovni.

Evropská sociální charta - upravuje právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu, a to následujícím způsobem: smluvní strany se zavazují podporovat economic-

kou, právní a sociální ochranu rodiny prostřednictvím rodinných dávek, daňových opatření, poskytování bydlení pro rodiny, etc.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 10 - 11)

Vnitrostátní úroveň

Na vnitrostátní úrovni je právo na bydlení roztrženo mezi více zákonů napříč celým právním řádem.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Stanovuje, že předmětem občanskoprávních vztahů mohou být mimo věcí, práv a jiných majetkových hodnot, také byty a nebytové prostory. Upravuje oblast zástavního i podzástavního práva, tedy byt se může stát zástavou – zástavní právo vzniká zápisem do katastru nemovitostí. S vlastnictvím bytu nebo domu jsou spojena také věcná břemena, která s vlastnictvím přecházejí na nabyvatele. Věcné břemeno omezuje vlastníka nemovitosti ve prospěch jiné osoby. Občanský zákoník upravuje také dědění či společné jmění manželů, dále kupní, předkupní, směnné, darovací smlouvy, smlouvy o dílo a nájemní smlouvy v občanskoprávních vztazích. Zvláštní část tohoto zákona tvoří ustanovení o nájmu bytu, dále i podnájem bytu. (Businesscenter.cz, 1998 - 2013)

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Zákon o obcích stanovuje, že obec v rámci své samostatné působnosti ve svém územním obvodu pečuje o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Tím se rozumí především uspokojování potřeb občanů v oblasti bydlení, zdraví a ochrany. Dále tento zákon stanovuje právo obce ručit za závazky fyzických a právnických osob v oblasti bytových družstev. (Zákony ČR onLine, 2004-2013)

Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

Vzniku tohoto zákona předcházela existence zákona č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tento byl z legislativního hlediska nedostačující, proto byl přijat zákon č. 72/1994 Sb. a následně v roce 2000 jeho novelizace, která revidovala úpravu společenství vlastníků jednotek. Zákon upravuje vznik spoluvlastnictví budovy, dále práva a povinnosti vlastníků jednotlivých bytů i nebytových prostor, rovněž vzájemné vztahy vlastníků. (Businesscenter.cz, 1998 - 2013)

Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění

Tento zákon přinesl částečné uvolnění regulovaného nájemného. Zakotvuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, jež mohlo být uplatněno v době od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Právní předpisy v kompetenci Státního fondu rozvoje bydlení

Nařízení vlády č. 396/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.

Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.

Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb. (Státní fond rozvoje bydlení, 2011)

Právní předpisy v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj

Nařízení vlády č. 33/2004 Sb., kterým se zrušují některá nařízení vlády v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby.

Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, v platném znění.

Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, v platném znění.

Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, v platném znění.

Usnesení vlády č. 92 ze dne 1. února 2010, o Zásadách vlády pro poskytování dotací ze státního rozpočtu České republiky nestátním neziskovým organizacím ústředními orgány státní správy. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Zhodnocení současné právní úpravy

V oblasti právní úpravy oblasti bydlení můžeme současnou situaci definovat jako značně chaotickou. Zákony a předpisy, v podobě, v jaké je známe dnes, prošly řadou změn. Do budoucna tak bude nutné přistoupit k zásadním změnám současné právní úpravy bytové politiky. V rámci uceleného zákona je nutné definovat především základní pojmy v oblasti bytové politiky. Do budoucna je třeba dopracovat oblasti týkající se vlastnictví a nájmu bytů, aby byla schopna reagovat na současnou situaci na trhu s byty. Chybí také právní úprava poskytování a následného rozúčtování plnění spojených s užíváním bytu. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Z legislativního hlediska se jako nejvíce problémová jeví deregulace nájemného a s ní spojený Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně občanského zákoníku. Deregulace nájemného začala v roce 2007 a skončila s posledním dnem loňského roku. Dle názoru odborníků pomohlo uvolnění činží snížit tržní nájemné, na druhou stranu lidem žijícím v dosud regulovaných bytech se náklady na bydlení výrazně zvýšily. Proto se u Evropského soudu pro lidská práva ve Štrasburku domáhá odškod-

nění za regulaci nájmu kolem 5000 majitelů domů z České republiky. Regulace nájemného byla dle většiny stížností protiústavní, porušovala lidská práva a deformovala trh s nemovitostmi. Stížnosti na deregulaci nájemného jsou u Evropského soudu pro lidská práva soustavně podávány už od roku 2007, avšak teprve až ke konci března 2013 se dvěma z nich zmíněný soud zabýval s tím, že obě byly zamítnuty, a to z formálního důvodu, tedy že stěžovatelé nevyčerпали všechny možné prostředky u české justice.

(ČTK, © 2013)

Připravovaná legislativa s dopadem na bydlení

Návrh nového občanského zákoníku

Od ledna roku 2014 vstoupí v platnost nový občanský zákoník. Nový občanský zákoník bude obsahovat úpravu nájemního i vlastnického bydlení. Již od nynějšího roku (2013) jsou známy konkrétní změny, jež nový občanský zákoník v oblasti bydlení přinese. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 16)

Nájem bytu a domu

Pojem byt bude nově vymezen dle účelu, již se nebude používat definice dle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. Byt bude v § 2212 nového občanského zákoníku definován jako místnost či soubor místností, jež jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení. Zvláštní ustanovení o nájmu bytu se proto použijí, pokud je prostor používán k uspokojení bytových potřeb, ne pokud odpovídá definici bytu podle zákona o vlastnictví bytů. (LEGIS.CZ s.r.o., 2011)

Bytové spoluvlastnictví

V současné době je bytové spoluvlastnictví upraveno v samostatném zákoně o vlastnictví bytů, tedy v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Nově je tato problematika začleněna přímo do nového občanského zákoníku. Zde se právní úprava nebude dotýkat jednotek, které již vznikly podle zákona o vlastnictví bytů, pro ně bude platit dosavadní právní režim. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň se dvěma byty. Dům dle nového občanského zákoníkunebude samostatnou věcí, nýbrž součástí nemovité věci. Jednotka dle Zákona o vlastnictví bytů zahrnuje pouze byt jako vymezenou část domu. Ovšem dle Nového občanského zákoníku pojem „jednotka“ zahrnuje jednak byt jako prostorově oddělenou část domu, avšak i podíl na spo-

lečných částech nemovité věci. Společnými částmi jsou pak ty části nemovité věci, které mají sloužit vlastníkům jednotek společně (např. pozemek, na němž byl dům zřízen, hlavní konstrukce, ale i vedlejší stavba). (Ministerstvo spravedlnosti, 2013)

Zvyšování nájemného

Další novelizace se týká zvyšování nájemného. Nově mají strany možnost ujednat si každoroční zvyšování nájemného. Pokud tak neučiní, má pronajímatel právo jednou ročně navrhnout zvýšení nájemného až do výše místně obvyklého nájemného. Nájemné se za 3 rok může zvednout až o 20 %. Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, má pronajímatel možnost dát návrh soudu ke zvýšení nájemného. (LEGIS.CZ s.r.o., 2011)

2.2 Transformace bytové politiky ČR

V této kapitole bude pojednáváno o transformaci bytové politiky. Úžeji bude zaměřena na privatizaci obecních bytů, neboť toto poté bude sloužit jako předloha pro praktickou část, jejíž jedna část se bude vztahovat k postupu privatizace ve městě Břeclav. Za klíčové události transformace v oblasti bydlení v České republice, které významným způsobem ovlivnily i podobu nájemního sektoru, považujeme restituce, privatizaci a bezúplatný převod bytového fondu obcím.

Restituce

Jak uvádí Poláková (2006, s. 60 – 61), restituce započala roku 1991 a vztahovala se na tu část bytového fondu, který byl konfiskován, případně přešel do vlastnictví státu za okolností, které byly pro původní majitele nevýhodné, a to v období od února 1948 do ledna 1990. Nemovitosti, které v roce 1991 ještě existovaly, byly navráceny původním majitelům, avšak pouze za splnění zákonných podmínek. Pokud majitelé již nežili, byly tyto nemovitosti vráceny buďto dědicům nebo přímým příbuzným v případě, že tyto osoby byly státními občany ČSFR (později ČR). Ve valné většině byly restituční nároky uspokojeny do konce roku 1993. Největší zásah do vlastnické struktury představovaly restituce zejména v centrech velkých měst, například v centru Prahy bylo původním majitelům navrženo 70-75% domů. Část bytového fondu, který byl restituován, mohla být pronajata za „tržních“ podmínek, u části došlo ke změně účelu užívání prostor z původně obytných na komerční. Problémem bylo hlavně to, že jistá část restituovaného bytového fondu byla obývaná nájemníky. Zatímco noví majitelé usilovali zejména o neefektivnější využití svého

majetku, tedy pronájem na volném trhu, přeměnu na nebytové prostory, apod., tak stávající nájemníci usilovali zejména o zachování ochrany, kterou jim poskytovaly dosavadní nájemní smlouvy s regulovaným nájemným, jež byly uzavřeny zpravidla na dobu neurčitou. Důsledkem této situace bylo vyostření vzájemných vztahů mezi oběma stranami. Svým způsobem se restituce podílela na budoucím směřování bytové politiky, neboť vytvořila sektor nájemního bydlení a skupina soukromých majitelů domů pak výrazně českou bytovou politiku ovlivnila.

Bezúplatný převod bytového fondu obcím

Součástí transformačního procesu byl rovněž bezúplatný převod bytového fondu obcím, který započal v roce 1991. V rolích správců bytového fondu stanuly obce a do jejich působnosti pak přešla zodpovědnost za tvorbu lokální bytové politiky. Jako v případě restituce, i zde vyvstal problém, protože obce nebyly na novou úlohu připraveny, a to zejména po stránce metodické, nebyla ani vytvořena žádná pravidla pro nakládání s bytovým fondem. Prostředky, které se tehdy vybraly na nájemném ani zdaleka nepokrývaly náklady na provoz bytového fondu, což představovalo další zátěž pro obecní rozpočty. Důsledkem této situace byl pokračující stav dlouhodobé podkapitalizovanosti bytového fondu. (Sunega, 2005, s. 275)

Privatizace

Dle Polákové (2006, s. 62) datujeme počátek privatizace, stejně jako převod bytového fondu obcím, rokem 1991. Největšího rozmachu dosáhla ve druhé polovině 90. let. Na rozdíl od ostatních zemí ve střední a východní Evropě nezískali nájemníci „právo na koupi“, které by jim umožnilo požádat o privatizaci nájemního bytu, a obec by této žádosti musela následně vyhovět. Díky tomu je v ČR doposud výrazně zastoupen sektor obecního nájemního bydlení. Jeho obsah se ale, vzhledem k roku 1990, zmenšil, protože do vlastnictví obcí byl převáděn zejména hluboce ztrátový bytový fond. Když k tomu připočteme fakt, že nebyly vytvořeny předpoklady pro správu a opravy bytového fondu (ve formě např. dotačních programů MMR, bankovních půjček), zcela logicky toto vedlo k jedné věci – snaze o privatizaci bytového fondu. Nástrojem privatizace se staly zejména obecní vyhlášky, jež umožňovaly prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, nejčastěji v podobě družstev tvořenými dosavadními nájemníky.

Do roku 1994 probíhala privatizace nejčastěji formou odprodeje celých bytových domů právnickým osobám. Od roku 1994 bylo zákonem umožněno převádět do vlastnictví obča-

nůi jednotlivé byty. I přes postupné zvyšování cen privatizovaných bytových jednotek byla koupě bytu v rámci privatizace vždy několikanásobně levnější než pořízení kvalitativně stejného bytu na volném trhu. Zcela nepokrytě tak byla prostřednictvím privatizace zvýhodněna určitá část populace, které byly nájemní byty v minulosti přiděleny, zatímco lidé, kteří vstoupili na trh s bydlením až v průběhu 90. let, museli k zajištění svého bydlení vynaložit podstatně větší prostředky. (Sunega, 2005, s. 275)

Privatizace obecních bytů

V současnosti jsou známy čtyři formy převodu, resp. prodeje obecních domů (jejich částí). Konkrétně se jedná o:

- Prodej bytů do osobního vlastnictví (71,5 %)
- Prodej domů stávajícím nájemcům do spoluvlastnických podílů (19,6%)
- Prodej domů družstvům založených stávajícími nájemníky (6,9%)
- Prodej třetím osobám mimo okruh stávajících zájemců (2,0%)

V drtivé většině prodávaly obce své byty do osobního vlastnictví podle zákona č. 72/1994 Sb. Takto postupovalo 71,5 % všech dotázaných obcí. Naopak nejméně byla využívána poslední možnost, tzn. prodej bytů třetím osobám mimo okruh stávajících nájemců. Je zde jasně dokumentován přístup obcí, kdy tyto preferují přednostní prodeje stávajícím nájemníkům. (Statutární město Havířov, ©2012)

Všechny výše popsané procesy (restituce, bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí a privatizace) se významně promítly do změny struktury bytového fondu. Nejvíce patrné byly ve středních a velkých městech s významným podílem nájemního bydlení. (Sunega, 2005, s. 276)

2.3 Činnost státních orgánů v oblasti bytové politiky

V rámci státu funguje několik orgánů, které se, prostřednictvím různých forem podpory, podílí na realizaci bytové politiky. Jedná se o Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí, Ministerstvo financí a Státní fond rozvoje bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) patří do systému ústředních orgánů státní správy České republiky. Ministerstvo bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996 a je ústředním orgánem státní správy ve věcech: regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje do-

movního a bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu, veřejné dražby a pohřebnictví. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Kromě výkonu výše uvedených kompetencí ministerstvo pro místní rozvoj:

- spravuje finanční prostředky, jež jsou určeny k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu.
- plní roli Národního koordinačního orgánu, který stanovuje jednotný rámec pro řízení a provádění pomoci, kterou poskytují strukturálních fondy a Fond soudržnosti.
- zabezpečuje činnosti spojené s Kohezní politikou EU v ČR, která je zaměřena na snižování meziregionálních disparit.
- zabezpečuje účast ČR v Územní agendě EU, která vytváří strategický a akční rámec územního rozvoje Evropy.
- poskytuje informační metodickou pomoc vyšším územním samosprávným celkům, městům, obcím a jejich sdružením. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Ministerstvo pro místní rozvoj operuje s celkovým počtem 6 nástrojů pro podporu rozvoje bydlení. V šesti případech je poskytována podpora ve formě přímé dotace, v jednom případě ve formě nepřímé dotace. Všechny tyto nástroje se vyskytují ve formě nevratných dotací.

Jednotlivé formy podpory:

- Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu
- Podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt)
- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora výměny olověných rozvodů v bytových domech
- Podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let
- Integrovaný operační program

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 20 - 21)

Ministerstvo životního prostředí

Dalším institutem, který se podílí na realizaci bytové politiky v ČR, je Ministerstvo životního prostředí, a to konkrétně prostřednictvím dotačního programu Zelená úsporám, resp. programu Nová zelená úsporám. (Ministerstvo životního prostředí, ©2008 - 2012)

Zelená úsporám

Program Zelená úsporám je zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, avšak také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i novostavbách. Tento program dále podporuje zateplování rodinných a bytových domů, dále nahrazuje neekologické vytápění nízkoemisními zdroji na biomasu a výstavbu pasivního energetického standardu. Prostředky na tento program získala Česká republika prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Podpora v rámci tohoto programu je nastavena tak, aby prostředky mohly být odčerpávány v průběhu celého období, a to od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. O dotaci bylo možno požádat jednak před realizací opatření, tak i po ní. Avšak nebylo možné žádat o podporu opatření, jež byla dokončena před vyhlášením programu samotného. Tento program upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009.

Program Zelená úsporám je členěn do následujících skupin:

- Úspora energie na vytápění
 - Celkové zateplení
 - Dílčí zateplení
- Výstavba v pasivním energetickém standardu
- Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody
 - Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla
 - Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
 - Instalace solárně-termických kolektorů
- Dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem, avšak pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací.
- Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci Programu.

Ministerstvo životního prostředí uvádí, že v případě, že investujeme do zateplení, koupě solárních konektorů, či dalších doprovodných opatření, sníží se naše náklady na vytápění, případně ohřev vody. Investice se tak postupem času vrátí, i přesto, že vstupní náklady mohou být poměrně vysoké. Provedení tohoto opatření zároveň přispívá životnímu prostředí.

Za oprávněné žadatele o podporu považujeme vlastníky a stavebníky rodinných a bytových domů, kteří dům využívají k bydlení, či k poskytování bydlení třetím osobám, jedná se tedy o:

- fyzické osoby podnikající i nepodnikající,
- společenství vlastníků bytových jednotek,
- bytová družstva,
- města a obce (včetně městských částí)

(Ministerstvo životního prostředí, ©2008-2012)

Nová zelená úsporám

Program poběží v letech 2013 – 2020. Je připraven pro vlastníky soukromých a veřejných budov. Podpory se v první řadě dočkají komplexní rekonstrukce rodinných domů. Navrženy jsou tyto formy podpory: přímé dotace, které budou záviset na procentním snížení energetické náročnosti budovy, dále bonus např. na pořízení nového kotle, nebo dotace na projektovou dokumentaci. Akceptované budou náklady na realizace projektů započaté po 1. lednu 2013. Nově bude podporována také výměna kotlů na tuhá fosilní paliva za nové zdroje tepla s lepšími parametry. (Ministerstvo životního prostředí, ©2008-2012)

Ministerstvo financí

Vedle Ministerstva životního prostředí a Ministerstva pro místní rozvoj je dalším důležitým subjektem v oblasti podpory bytové politiky také Ministerstvo financí, které v současné době poskytuje následující formy finanční podpory bytového sektoru:

Podpora stavebního spoření

Jedná se o přímo nenávratnou dotaci, jež je připisována na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním úkolem tohoto nástroje je posílení motivace spořit. Státní příspěvek totiž tím, že zvyšuje výnos ze spoření, motivuje akumulaci finančních

prostředků ve stavebních spořitelnách. Tyto prostředky jsou následně spořitelny použity na financování úvěru. Na podporu stavebního spoření má nárok každá fyzická osoba, která bude klientem stavební spořitelny po dobu nejméně šesti let, nebo bude nejdříve po dvou letech čerpat úvěr ze stavebního spoření. (Měšec.cz, ©1998 – 2013)

Snížené DPH

Ministerstvo financí poskytuje rovněž snížené DPH pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení. Z ustanovení § 48 zákona o dani z přidané hodnoty plyne, že se při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, vymezenou stavebním zákonem nebo v souvislosti s opravou těchto staveb uplatní snížená sazba daně. Z daného paragrafu rovněž vyplývá, že se snížená sazba daně uplatní při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou staveb pro sociální bydlení a také při změně dokončené stavby, nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, včetně jejich příslušenství. (CzechTrade, ©1997 – 2013)

Osvobození od daně z příjmu

K osvobození od daně z příjmu dochází v případě, že prodávající prokazatelně bydlel v nemovitosti nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem, prodávající vlastnil nemovitost nejméně po dobu 5 let nebo v případě, kdy prodávající má trvalé bydliště méně než 2 roky, nebo vlastní nemovitost méně než 5 let, ale získaný příjem do 1 roku po prodeji použije na potřeby vlastního bydlení. (Vaše reality, družstvo ©2013)

Možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru

Poslední formou podpory je možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení (hypoteční úvěr, úvěry zestavebního spoření) od základu pro výpočet daně z příjmu. Poplatník daně musí prokázat, že nemovitost používá k trvalému bydlení buď přímo on sám anebo jeho příbuzní v přímé příbuzenské linii, tedy rodiče, prarodiče, děti, vnuci. Maximální částka, kterou si může poplatník odečíst od svého základu daně je 300 tis. Kč/rok.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 18)

Ve všech výše uvedených případech jde o nevratné dotace ze strany státu. Bezesporu nejvýznamnějším nástrojem je podpora stavebního spoření, které se v posledním desetiletí vyvinulo v České republice v nejmasověji používaný produkt pro financování bydlení.

Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (dále jen SFRB) je právnickou osobou se sídlem v Olomouci. Byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a fakticky vznikl dnem nabytí účinnosti zákona, dne 21. července 2000. SFRB shromažďuje finanční prostředky určené na podporu bydlení, rovněž podporuje soukromé a obecní investice do výstavby, oprav a modernizace bytů. Vedle toho SFRB rozděljuje příspěvky z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním. SFRB rovněž poskytuje poradenské služby a analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory bydlení. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

SFRB používá k realizaci bytové politiky v ČR následující nástroje:

Program Nový PANEL

Cílem programu bylo pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny a tím tak občanům usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Příjemcem podpory mohl být jak vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, tak i společenství vlastníků jednotek. Příjemcům podpory bylo možno poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, dále její výši a době ručení rozhodovala Českomoravská záruční a rozvojová banka. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 19)

Program Nový PANEL fungoval v rozmezí let 2001 – 2011. Za tu dobu bylo, s využitím tohoto programu, opraveno celkem 400 207 bytů. Celková výše dotace činila 13 853 231 tis. Kč a celková výše poskytnutých úvěrů pak 54 597 057 tis. Kč. Celkem bylo realizováno 10 154 projektů. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

Kuda a Lux (2010, s. 57) se vyjadřují, mimo jiné, rovněž k problematice důsledků podpor nástrojů bytové politiky na regionální disparity v ČR. Vyhodnocují zde i efektivnost veřejné podpory v rámci programu Nový PANEL. V této souvislosti uvádí, že dotace poskytnuté v rámci programu Nový PANEL byly čerpány efektivním způsobem a celkově tak přispěly ke snížení meziregionálních rozdílů.

Program Panel 2013+

V současné době funguje program Panel 2013+. Žádosti do programu jsou přijímány od 11. ledna 2013. Program nabízí nízkouročené úvěry na opravy a modernizace bytových

domů. Důraz bude kladen zejména na komplexní opravy, aby tak vlastníci vynakládali finanční prostředky účelně. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

Úvěr 300

Dalším typem finanční pomoci je Úvěr 300, který poskytuje úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč. Tento úvěr je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Je možno jej využít k financování: výstavby bytu, změny stavby na byt, koupě bytu, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 19)

Za rok 2011 o tento úvěr požádalo celkem 35 488 žadatelů. Podmínky pro čerpání splnilo celkem 24 256 žadatelů, s nimiž byly uzavřeny úvěrové smlouvy.

V současné době není tento program otevřen, a to z důvodů nedostatečných finančních prostředků na realizaci programu. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

Úvěry na podporu oprav a modernizaci obce

V tomto případě je podpora poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec. Úroková sazba činí 3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec má povinnost minimálně 20% poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení. Úvěr je možno použít ke krytí 50 % nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace (případně obojí zároveň) bytového fondu na území obce (bez ohledu na to, zda investorem je obec nebo jiný vlastník domu). Celková vyčleněná částka pro daný rok činí 20 mil. Kč.

Program fungoval v letech 2001-2011. Za tu dobu bylo uzavřeno celkem 191 smluv v celkové hodnotě 796 783 tis. Kč. (Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

Dotace na výstavbu sociálních bytů

Tento program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří zejména osoby, jejichž příjem za posledních 12 měsíců nepřekročil zákonem daný limit v závislosti na velikosti domácnosti. Nájemní byty postavené s dotací budou sloužit osobám z cílové skupiny podobu 10 let od dokončení stavby. Celková výše dotace, nesmí být vyšší než 30 % celkových investičních nákladů na výstavbu podporovaných sociálních bytů. Kvůli ne-

dostatku finančních prostředků však v současnosti SFRB žádosti o tuto formu podpory nepřijímá. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 19)

Záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů

Zárukami SFRB jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností, tedy až 40 let. V podstatě nejde o sociální opatření, jedná se o podporu výstavby nájemních bytů obecně. Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, nesmí investor připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu SFRB nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu. Smysl podpory tkví v tom, že záruky vytváří podmínky pro významně levnější financování než srovnatelné produkty na finančním trhu. Především díky takové záruce pak investoři dosáhnou nižší úrokové míry úvěru na výstavbu. V rozmezí 1. 1. 2010 až 31. 12. 2011 byly z celkového počtu 12 podaných žádostí uzavřeny pouze 3 smlouvy. Celková výše úvěru činila 116 273 tis. Kč a celková výše záruk 81 391 tis. Kč. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 19; Státní fond rozvoje bydlení, ©2011)

2.4 Činnost obcí v oblasti bytové politiky

Rovněž obce mají v oblasti bytové politiky svou nezastupitelnou roli. Dle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích, § 35 odst. 2 „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ (Zákony ČR onLine, 2004-2013)

Stát do samostatné působnosti obcí zasahovat nikterak nemůže, nedisponuje ani nástroji, kterými by si mohl vynutit uskutečnění centrálně přijímaných opatření. Ve skutečnosti stát nedisponuje ani uceleným a provázaným systémem podpor v oblasti bydlení, který by posloužil obcím pro naplnění jejich poslání. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 11)

2.5 Strategické dokumenty státu v oblasti bytové politiky

Cíle a rámec bytové politiky jsou v ČR formulovány vždy na určité časově omezené období. V minulosti byly v této oblasti vytvořeny koncepční dokumenty zvané Koncepce byd-

lení 2005-2010. V současné době je platná Koncepce bydlení do roku 2020, kterou vytvořila v roce 2011 společnost KPMG. Uvedené dokumenty byly a jsou členěny na dvě části, a to část analytickou a návrhovou. Část analytická vždy zohledňovala výsledky předchozí koncepce, zkušenosti při uplatňování nástrojů v oblasti bytové politiky a rovněž vymezovala výchozí stav v oblasti bydlení před vytvořením nové koncepce. Na základě těchto zkušeností pak byla vytvořena nová koncepce bydlení a po jejím prostudování jednotlivá sdružení mohly uvádět své připomínky.

(Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 4-5)

Koncepce bytové politiky 2005-2010

Koncepce bytové politiky 2005 – 2010 vycházela z Programového prohlášení vlády a respektovala vnější faktory, které oblast bydlení, stejně jako bytovou politiku ovlivňují. Zejména se jedná o makroekonomický rámec, omezení, jež vychází z reformy veřejných financí, vlivy evropské integrace, atd. (Koncepce bytové politiky, 2005, s. 1)

Reflektovala tehdejší bytovou situaci:

- předpoklady pro ukončení transformačních kroků v oblasti bydlení a fungování trhu s byty jako ve vyspělých zemích,
- tomuto předpokladu se přizpůsobila a bytová politika státu – nezbytná úprava právního a ekonomického rámce pro zajištění dostupnosti kvalitního bydlení. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 5)

Z hlediska občanů byly hlavními cíly bytové politiky:

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení,
- zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení ,
- aplikace pravidel společného trhu EU. (Koncepce bytové politiky, 2005, s. 11)

Cíle stanovené touto koncepcí

- zajištění dostatečné nabídky finančně výhodného nájemního bydlení pro domácnosti disponujícími středními a nižšími příjmy,

- důraz na využití stávajícího bytového fondu, rekonstrukce a renovace s důrazem na zlepšení energetické náročnosti bytů,
- dotvoření právního rámce bydlení.

Naplňování výše uvedených cílů bylo v právní oblasti podporováno zejména vytvářením kvalitního a přehledného právního rámce, avšak i úsilím o zvyšování právního vědomí obyvatelstva. (Koncepce bytové politiky, 2005, s. 11)

Součástí Koncepce bytové politiky byl i Krátkodobý realizační program pro roky 2005 – 2006. Ten měl stanoveny tyto konkrétní cíle:

- schválení v Parlamentu návrh zákona o podpoře výstavby družstevních bytů ze SFRB, a o změně některých zákonů a následné zahájení realizace výstavby družstevních bytů,
- zpracování paragrafového znění zákona o vlastnictví bytů,
- připravení návrhu věcného záměru zákona o nájemném z bytu a na základě schváleného věcného záměru připravit paragrafové znění zákona o nájemném z bytu.

(Koncepce bytové politiky, 2005, s. 17)

Koncepci státu v oblasti bydlení pro roky 2005 – 2010 se dařilo naplňovat. Avšak podpora dostupnosti bydlení byla vychýlena ve prospěch bydlení vlastnického. Nepodařilo se naplnit cíl zajištění stability nástrojů pro financování bytové politiky v části investičních podpor poskytovaných prostřednictvím MMR a SFRB. (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011, s. 10)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ - EKONOMICKÁ CHARAKTERISTIKA MĚSTA

Město Břeclav ječtvrtým největším městem v rámci Jihomoravského kraje. Město je sub-regionálním centrem, a to především díky vybudované dopravní infrastruktuře, jež je hlavním důvodem pro dnešní dominující postavení města. Město Břeclav je obcí s rozšířenou působností a do jejího správního obvodu spadá 18 obcí. Město se nachází v jižní části Jihomoravského kraje, u hranic se Slovenskou republikou a Rakouskem. Dominantní vliv města ve vztahu k dalším městům a obcím na tomto území je limitován poměrně vyváženou a stabilní strukturou osídlení, kdy dvě třetiny obyvatel žijí v obcích do 5 tis. obyvatel. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

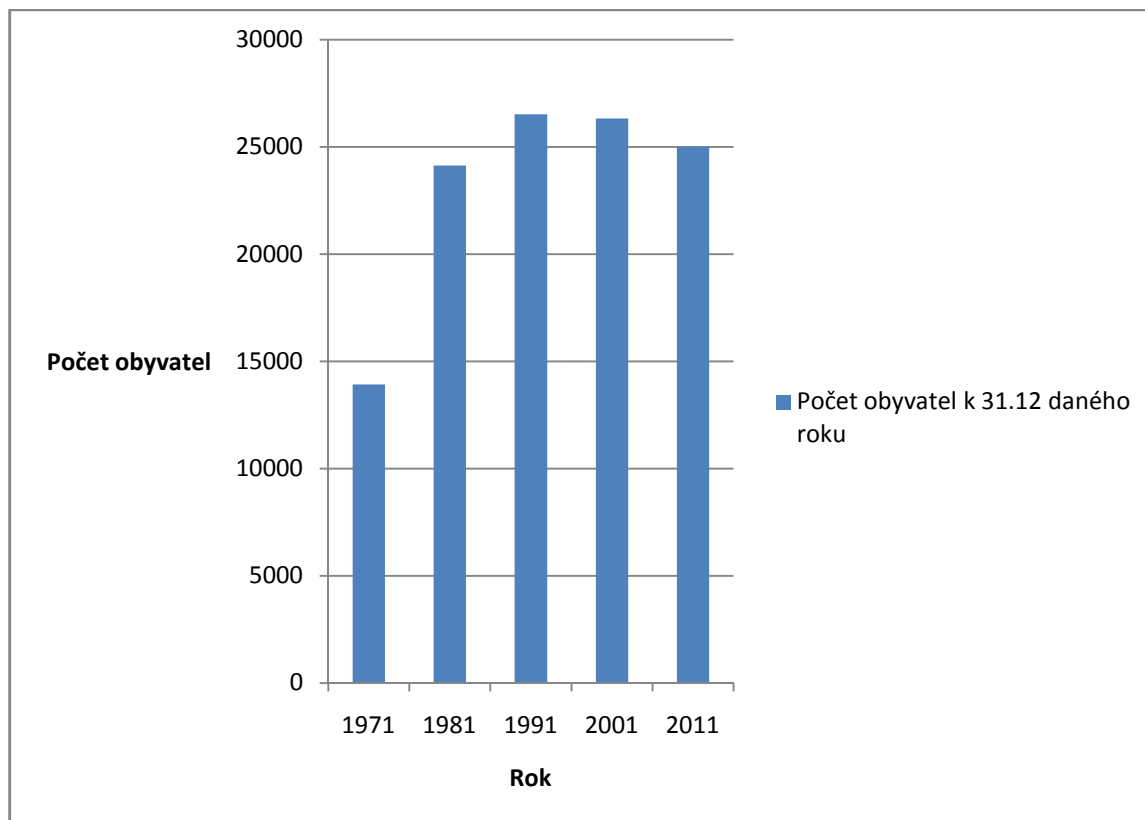
3.1 Obyvatelstvo

Vývoj počtu obyvatel

V posledních 3 desetiletích se počet obyvatel města Břeclav pohybuje okolo 25 tis.. Střední počet obyvatel za zmíněné roky činí 23 182 obyvatel. Největší rozdíl pozorujeme mezi roky 1971 a 1981. K této situaci došlo v důsledku státní propopulační podpory a pohybu obyvatelstva, kdy se do Břeclavi přistěhovalo mnoho obyvatel díky otevření několika průmyslových závodů. Tento trend pak pokračoval až do roku 1989, kdy se zastavil a od té doby mírně klesá. K 31. 12. 2011 žilo v Břeclavi celkem 25 015 obyvatel. (Český statistický úřad, 2013)

Co se týče predikce vývoje počtu obyvatel, tak přetrvávajícím trendem stále je stárnutí populace a výrazný nárůst počtů seniorů. Lze tedy očekávat do roku 2050 nárůst počtu seniorů až na jednu třetinu obyvatelstva. Lidé v ekonomicky aktivním věku budou ubývat. (Český statistický úřad, 2013)

Níže uvedený graf ukazuje, jakým způsobem se vyvíjel počet obyvatel ve městě Břeclavi v rozmezí let 1971 až 2011.



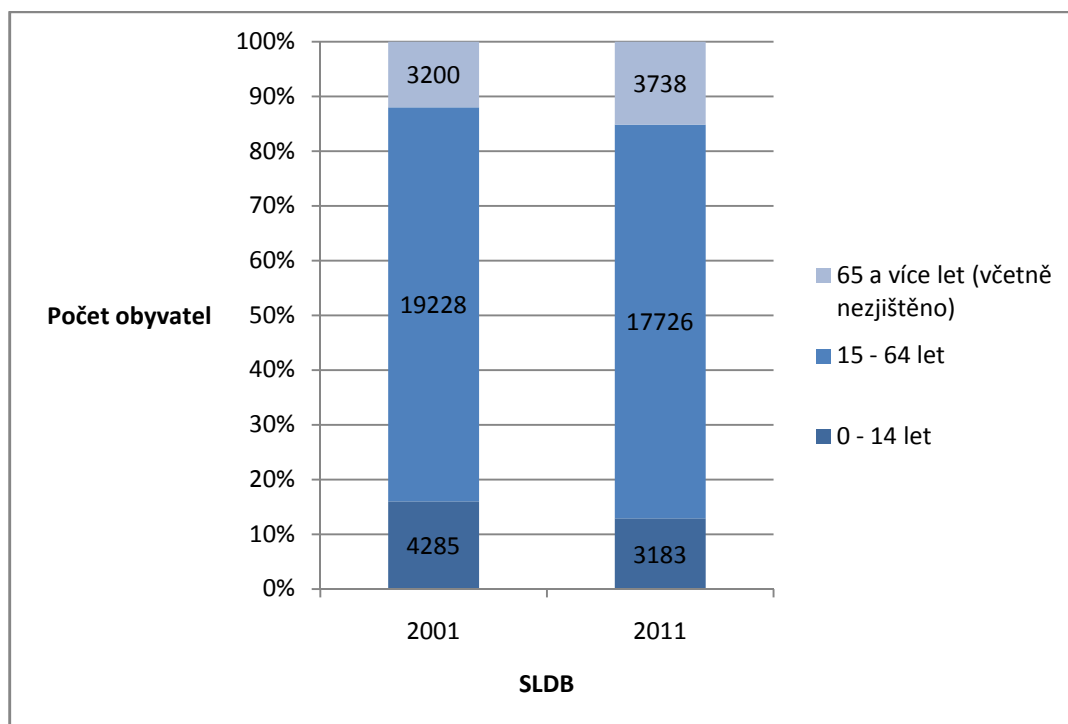
Obrázek 1 – Počet obyvatel Břeclavi k 31.12

Zdroj: Český statistický úřad 2013, vlastní zpracování

Věková struktura obyvatelstva města

Z hlediska věkové struktury obyvatelstva pozorujeme stárnutí obyvatelstva – stoupá počet obyvatel starších šedesáti pěti let – tzn., že klesá počet obyvatel v předproduktivním věku (0 – 14 let) a počet obyvatel v produktivním věku (15 – 64 let) stagnuje. Z celkového počtu 24 737 obyvatel, tvoří skupina obyvatel starších 65 let 15%, tedy 3 738 obyvatel. Tento vývoj nesledujeme jen v Břeclavi, ale na území celé České republiky. Příčinou tohoto jevu je stárnutí populačně silných poválečných ročníků, které se v těchto letech dostávají do věku 65 a více let, tedy do věku postproduktivního. (Český statistický úřad 2013)

Věkovou strukturu obyvatelstva Břeclavi demonstruje graf.



Obrázek 2 – Srovnání věkové struktury obyvatelstva Břeclavi (2001 a 2011)

Zdroj: Český statistický úřad 2013, vlastní zpracování

V souladu s národními trendy je zřejmé, že dlouhodobě bude ve městě docházet k posilování věkové skupiny postproduktivních obyvatel – obyvatel ve věku 65 a více let. Z primárně ekonomického hlediska je tento jev spíše problémem národním, nicméně v lokálním měřítku bude představovat zvýšení nároků na sociální služby, zdravotnictví, a vzhledem ke snížení celkového počtu zaměstnaných i jisté riziko snížení daňové výtěžnosti. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Pohyb obyvatelstva města

Jak demonstruje níže uvedená tabulka, počet obyvatel k roku 2011 v případě Břeclavi se snižuje, i přírůstek stěhováním je záporný. Tento trend v podstatě odpovídá vývojovému trendu Jihomoravského kraje a celé České republiky. Migrační vývoj je závislý zejména na pracovních příležitostech a dostupnosti bydlení. Všechny shora uvedené procesy a trendy ukazují skutečnost, že se celkový počet obyvatel Břeclavi významně nemění, ale dochází postupně ke změnám struktury obyvatelstva. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Tabulka 1 – Pohyb obyvatelstva Břeclavi (2011)

Na 1000 obyvatel	‰
Živě narození	8,1
Zemřelí	10,0
Přistěhovalí	9,3
Vystěhovalí	12,0
Přirozený přírůstek	-1,8
Přírůstek stěhováním	-2,7

Zdroj: Český statistický úřad 2013, vlastní zpracování

Národnostní složení obyvatelstva města

Z hlediska národnostního složení obyvatelstva Břeclavi převládá národnost česká (84,33%), dále moravská (10,53%), slovenská (2,36%). Hojně zastoupena je zde i národnost vietnamská (0,17%) a národnost romská (0,11%). (Odhadonline.cz, © 2008-2013)

Vzhledem k praktické části práce je určující zejména podíl romské národnosti. Statistiky uvádí 0,11%, nicméně skutečná čísla budou zřejmě vyšší.

Problematické romské populace ve městě Břeclavi se věnuje Dlouhodobý monitoring situace Romských komunit v České republice. První romská rodina, jež pocházela z Moravského Jánu, se v Břeclavi usadila po 1. světové válce. Během 2. světové války byla celá rodina deportována do koncentračních a pracovních táborů, odkud se po válce do Břeclavi vrátili pouze dvě děti. Ty zde později založily rodiny, které v Břeclavi zůstaly dodnes. Odsunem Němců přišla Břeclav o velkou část svého obyvatelstva, proto po válce nastalo dosídlování. Domy, které zůstaly, byly nabídnuty obyvatelům přilehlých vesnic a měst na západním Slovensku. Tímto způsobem se do Břeclavi dostaly i další čtyři další rozsáhlé romské rodiny a tento počet se po dobu více než dvaceti let nezměnil. Bytová situace břeclavských Romů do 90. let 20. stol. byla taková, že většina Romů bydlela v centru Břeclavi – na Husově ulici jedna rodina, na Slovácké ulici tři rodiny. Romové, kteří přišli

na začátku 70. let 20. stol. do Břeclavi za prací, dostávali od města byty větší a v lepším technickém stavu než by standard – například na Bratislavské ulici, či na novém sídlišti Na Valtické. Protože střed města prošel během 60. – 80. let 20. stol. velkými změnami, především co se výstavby panelových domů týče, musely se některé romské rodiny v rámci Břeclavi i několikrát stěhovat, většinou z důvodu nové výstavby. (Dlouhodobý monitoring situace romských komunit v České republice, moravské lokality, 2008)

Vzdělanostní struktura obyvatelstva města

Co se týče vzdělanostní struktury obyvatelstva města, tak k roku 2011 si poměrně vyváženě stojí lidé, kteří dosáhli středního vzdělání vč. vyučení (32% z celkového počtu 21 554 ekonomicky aktivních) a lidé, kteří mají úplné střední vzdělání s maturitou (29% z celku). Ve městě Břeclav pozorujeme výrazný nepoměr mezi lidmi s pouze základním vzděláním (20% z celku) a vysokoškoláky (13% z celku). Přesto v průběhu času dochází k výraznému zlepšování situace - pozorujeme významný rozdíl ve srovnání s rokem 1991, kdy obyvatel s tímto stupněm vzdělání bylo ve městě přes 40%. Charakter vzdělání na Břeclavsku zřejmě odpovídá místní povaze dříve především zemědělského kraje, což je dáno také převahou venkovských sídel. Velký vliv na tuto skutečnost mají firmy v Břeclavi, které nepřímo určují vzdělanostní zaměření svých pracovníků např. Gumotex v oblasti chemie, apod. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Do budoucna, vzhledem k současnému trendu stárnutí populace, lze očekávat, že se sníží procento obyvatelstva, jež dosáhlo základního vzdělání a naopak se zvýší procento vysokoškolsky vzdělaných obyvatel.

3.2 Zaměstnanost

Před rokem 1989 byl kladen velký důraz na průmysl. V případě Břeclavi se jednalo zejména o průmysl chemický a gumárenský. Největším zaměstnavatelem byla Fosfa a.s. Po roce 1989 došlo k transformaci ekonomiky. Byl zaznamenán vysoký nárůst pracovních sil v terciálním sektoru (službách) kam se přesunuli zaměstnanci ze sektoru sekundárního (výroby). (Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav, 2012)

Břeclav má poměrně diverzifikovanou strukturu největších zaměstnavatelů. Z hlediska největších podniků má město vyrovnanou strukturu. Jsou zde závody s počtem zaměstnanců nad 1000, ale většina velkých podniků se řadí do kategorie přes 250 zaměstnanců, z důvodu absence velkých podniků je nutné zahrnout i firmy pod 200 zaměstnanců. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

V současnosti je vůbec největším zaměstnavatelem na území města společnost GUMOTEX, a.s., které se zabývá výrobou plastových hadic, trubek, folii a desek. Tato společnost spadá do kategorie firem, ve kterých pracuje 1 000 – 1 499 osob. Mezi další významné zaměstnavatele ve městě patří: OTIS a.s., BORS Břeclav a.s., Fosfa a.s., Moraviapress a.s., OTIS s.r.o., LINDE + WIEMANN CZ, s.r.o., Alca plast s.r.o., aj.

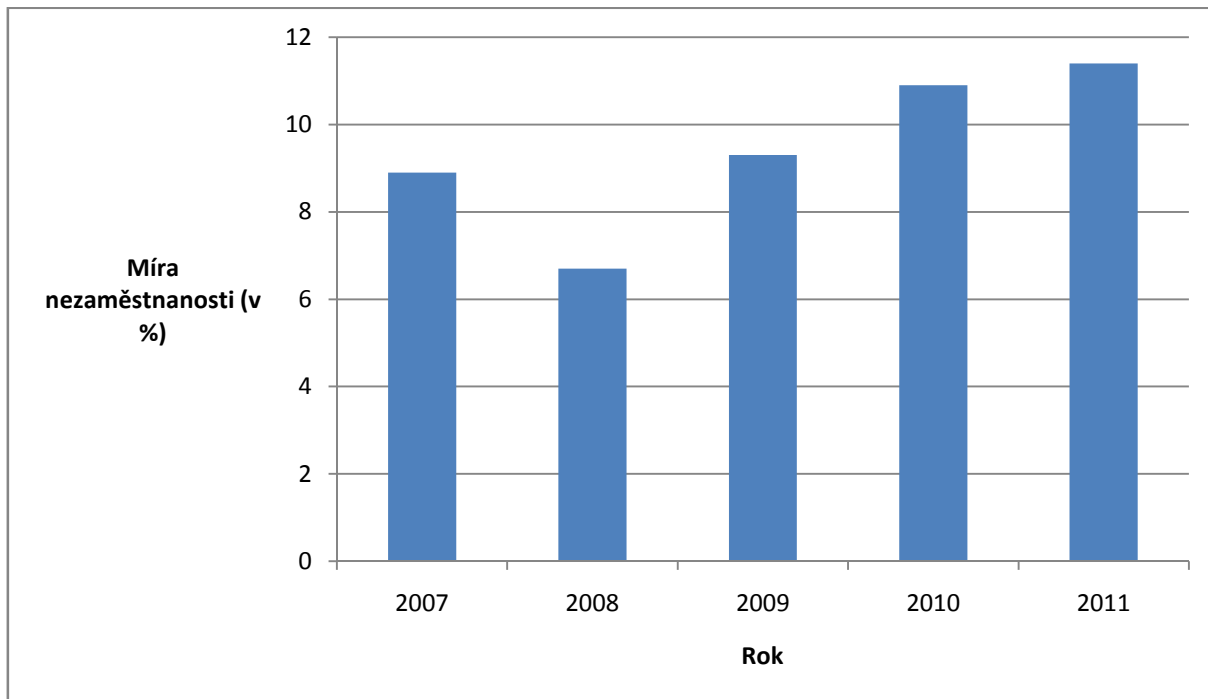
Míra zaměstnanosti je podíl počtu osob s jedním nebo hlavním zaměstnáním ve skupině obyvatel 15 - 64 let. Lze pozorovat nepoměr mezi mírným poklesem relativního počtu zaměstnaných osob a významně rostoucí mírou zaměstnaných obyvatel 15 - 64 let, která je dána postupným odchodem silných poválečných ročníků do ekonomické neaktivity. Současně se tito lidé ostávají za hranici sledovaného věku 15 - 64 let. Vzhledem k demografickému trendu stárnutí populace je pravděpodobné, že tento nepoměr bude působit i v následujících letech. Celková míra zaměstnanosti v Jihomoravském kraji poklesla z 65,3% v roce 2001 na 63,7% v roce 2011. Konkrétně v Břeclavi se jednalo o pokles z 66% na 62,6%, tedy v rozmezí let 2001 – 2011 se jednalo o 3,4% pokles. (Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav, 2012)

Nezaměstnanost

Míra nezaměstnanosti je vypočítána jako podíl nezaměstnaných ke všem osobám schopným pracovat (nezaměstnaných a pracujících dohromady) a vyjádřena v procentech. V Jihomoravském kraji došlo mezi lety 2007 až 2011 k nárůstu míry, kdy průměrná hodnota se vyšplhala až na hodnotu 11,0%. Dlouhodobě se nejvýše nad průměrem míra nezaměstnanosti drží v SO ORP Hodonín (16,4% v roce 2011). Míra nezaměstnanosti SO ORP Břeclav se držela v celém sledovaném období rostoucí tendence. To mělo svůj původ v celosvětově probíhající ekonomické krizi. V roce 2007 byla míra nezaměstnanosti 8,7% a do roku 2011 vzrostla až na 12%, což je nad krajským průměrem. Konkrétně v Břeclavi došlo v rozmezí let 2007 až 2011 k nárůstu míry nezaměstnanosti. Zatímco v roce 2007

dosahovala míra nezaměstnanosti v Břeclavi 8,9%, v roce 2011 už to bylo 11,4%. (Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav, 2012)

Vývoj míry nezaměstnanosti za roky 2007 až 2011 zobrazuje graf.



Obrázek 3 – Míra nezaměstnanosti v Břeclavi (2007 – 2011)

Zdroj: Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav, 2012, vlastní zpracování

3.3 Průmysl

Počátkem 20. století se v Břeclavi nejvíce uplatňovalo zpracování potravin, a to zejména v cukrovarnictví. Dalšími významnými podniky, které byly ve městě založeny a fungovaly mnohdy až do konce 20. století, byl pivovar, sladovna, několik palíren, dva mlýny, pekárna nebo mlékárna. Z jiných hospodářských odvětví proslula v regionu břeclavská pila, která zpracovávala dřevo z okolních lesů, továrna na hospodářské stroje bratří Galusů, jež vyráběla zejména mlátičky, o které byl velký zájem i v zahraničí, pletařské závody Gustava Adlera, Dělnické oděvní družstvo Prostějov – filiálka Břeclav, několik tiskáren nebo Poštorenské keramické závody. (Město Břeclav, ©2013)

Před rokem 1989 byl průmysl v Břeclavi zaměřen zejména na chemický průmysl. Fosfa a.s. byla největším zaměstnavatelem v okrese. (Muzeum a galerie Břeclav, ©2013)

Po roce 1989, stejně jako na území celé ČR, pozorujeme rozvoj malého a středního podnikání. Nejvýznamnějšími firmami, které v Břeclavi působí v současnosti, jsou Gumotex (výroba matrací, nafukovacích člunů apod.), Fosfa a.s., která je dnes známá výrobou chemických prostředků, pracích prášků atd.), Racio (výroba potravin pro zdravou výživu), Alcaplast (výroba koupelnových doplňků), Otis (výroba výtahů a eskalátorů) či tiskárna Moraviapress. Tyto firmy současně patří k největším zaměstnavatelům ve městě.

(Město Břeclav, ©2013)

3.4 Doprava

Město Břeclav má významnou polohu, neboť leží na křižovatce dopravních proudů ve směrosever - jih a východ – západ. Je důležitým mezinárodním železničním uzlem na hranicích tří států. Území městapředstavuje perspektivní hraniční pásmo. Břeclav je významnou železniční křižovatkou I. a II. železničního koridoru (Praha – Brno – Břeclav, pokračující do Slovenské republiky) a (Ostrava – Přerov – Břeclav). (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Základní silniční komunikační systém města je v současnosti následující: D2 Brno - Břeclav – Bratislava, I/55 Olomouc-Uh. Hradiště-Břeclav - st. hranice, I/40 Břeclav – Mikulov, II/414 Lechovice-Mikulov-Poštorná, II/425 Rajhrad – Břeclav, III/00221 Břeclav – Ladná, III/00223 Stará Břeclav – průjezdná, III/05529 Poštorná - státní hranice, III/41417 Poštorná - Charvatská. N. Ves – Lednice, III/41418 Poštorná – spojka, III/4245 Břeclav - Kostice. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Dopravní obslužnost města zajišťuje městská hromadná doprava na 8 pravidelných linkách, provozovatelem je firma BORS. Od roku 2008 zde funguje systém IDS JMK. Došlo tak k provázanosti vlakové a autobusové dopravy a vytvoření jednotného tarifu a přepravních podmínek. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

4 VÝVOJ A STÁVAJÍCÍ STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA

4.1 Vývoj bytového fondu města

Současná podoba města je výsledkem propojení dříve samostatných obcí Poštorná a Charvatská Nová Ves s vlastní Břeclaví. Nynější centrální část města, v podobě, v jaké ji známe dnes, vznikla až jako výsledek prudkého rozvoje městečka souvisejícího s vybudováním železnice v roce 1839. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Rozvoj města v 50. a 60. letech 20. st. se neobešel bez potíží, přičemž nejzávažnější byl problém bytové výstavby. Stále stoupal počet žádostí o byty a jejich výstavba oproti tomu stagnovala. Teprve v polovině 50. let se objevily první vlašťovky - závod Gumotex započal se stavbou bytových jednotek, později se připojily i jiné podniky a hromadně tak započala výstavba bytových domů. Lze tedy konstatovat, že novou výstavbou na počátku 60. let se bytový základ města podstatně zvýšil. Vytvořila se takto dvě nová městská sídliště - první mezi ulicemi na Pěšině a Lidickou, druhé pak na Dubiči. (Dostál et al., 1968, s. 252)

Jak uvádí Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, v průběhu 70. let tato výstavba pokračovala. Avšak panelová zástavba v podobě panelových sídlišť vzniklá v 70. letech byla poněkud necitlivě zasazena přímo do centra města, kde tak nahradila část původní zástavby rodinných domů se zahradami. Nejmladším sídlištěm ve městě je panelová zástavba Na Valtické, jež je situována mezi Poštornou a Charvatskou Novou Vsí. Na tomto sídlišti se také začínají projevovat negativní průvodní jevy anonymity, kterou poskytuje hromadné bydlení, nicméně tomuto tématu se budu podrobněji věnovat později. V 90. letech 20. století se ve výrazné míře objevuje zvýšená poptávka po kvalitním bydlení v novostavbách rodinných domů a vznikají nové čtvrti samostatně stojících rodinných domů. Z pohledu využití pozemků i zachování charakteru městské zástavby není tento jev příliš vítaný. Tento způsob zástavby také ve většině případů z důvodů umístění maximálního počtu stavebních parcel postrádá veřejné prostory a základní občanské vybavení. Novodobým trendem je i výstavba polyfunkčních domů, které spojují městský typ bydlení v bytech s občanskou vybaveností a podnikáním. (Integrovaný plán rozvoje města Břeclav, 2011)

Domovní fond okresu Břeclav tvořilo k 1. 3. 2001 celkem 34 095 domů, z toho připadalo na trvale obydlené 29 960 domů a 4135 domů bylo v té době neobydlených. V porovnání s rokem 1991, tedy v rozmezí 10 let, vzrostl počet domů o 3,3%, z toho počet domů trvale

obydlených vzrostl o 2,4% a počet neobydlených domů vzrostl výrazně, a to o necelých 15%. (Český statistický úřad, 2012)

Tabulka 2 – Vývoj domovního a bytového fondu města Břeclav

	Trvale obydlené domy celkem	Trvale obydlené byty celkem	Neobydlené byty celkem
1. 3. 1961	26929	31005	-
1. 12. 1970	27406	32603	1255
1. 11. 1980	28535	36886	2397
3. 3. 1991	29272	39108	3864
1. 3. 2001	29960	41263	2013

Zdroj: Český statistický úřad 2012, vlastní zpracování

Jak znázorňuje výše uvedená tabulka, bylo v rozmezí let 1961 až 2001, tedy v průběhu 40 let v Břeclavi postaveno několik nových domů, rovněž počet bytů se zvýšil. Přibylo 3000 obydlených domů, což představuje navýšení o 11% oproti roku 1961 a 10 000 nových bytů, tedy 30% navíc oproti roku 1961.

4.2 Stávající bytový a domovní fond města

Struktura domovního fondu na území města Břeclav

Bytový a domovní fond města je z většiny tvořen rodinnými domy. V roce 2011 se zde nacházelo celkem 4443 domů. Z toho 3771 rodinných (85% z celkového počtu domů) a 567 bytových domů (13% z celkového počtu). Domy jsou z většiny obydlené. Počet neobydlených domů se pohybuje v řádu pouze několika málo procent – celkově 10%. (Sčítání lidu, domů a bytů, 2011)

Tabulka 3 – Struktura stávajícího domovního fondu v Břeclavi

Domovní fond	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Domy úhrnem	4443	3771	567	105
Domy obydlené	4027	3384	557	86

Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Níže uvedená data jsou aktuální k roku 2011. K danému roku je evidováno celkem 9721 obydlených bytů. Z toho se většina bytů nacházela v bytových domech – celkem 5979, tedy 62% z celkového počtu obydlených bytů. V rodinných domech bylo k danému datu evidováno pouze 3636 obydlených bytů, tedy 37% z celkového počtu. Vzhledem k následující kapitole je určující i podíl nájemních bytů – celkem 1522, tedy 16% z celkového počtu obydlených bytů. Následující tabulka znázorňuje bytový fond, který se nachází na území města Břeclav. (Sčítání lidu, domů a bytů, 2011)

Tabulka 4 – Struktura stávajícího bytového fondu v Břeclavi

Bytový fond	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Obydlené byty	9721	3636	5979	106
Nájemní byty	1572	79	1461	32

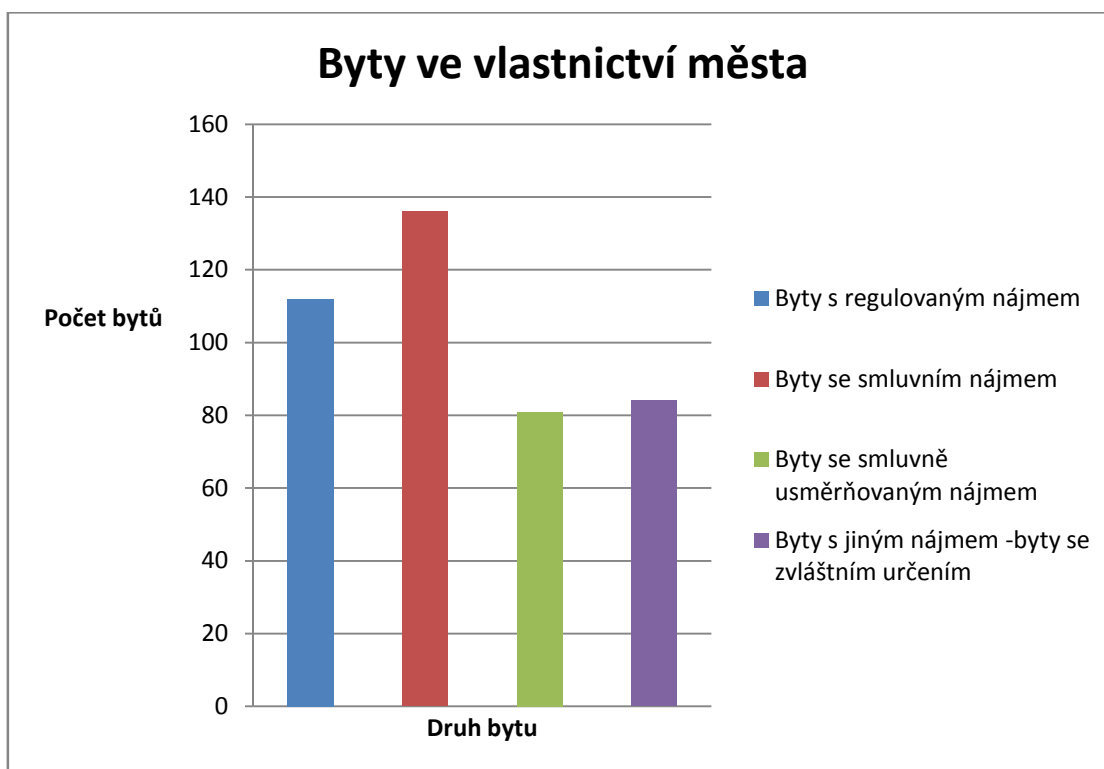
Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011, vlastní zpracování

Stávající struktura bytů ve vlastnictví města

Jak uvádí odbor rozvoje a správy MěÚ Břeclav, má v současné době město Břeclav v majetku 18 bytových domů, 8 rodinných domů a 365 jednotlivých bytů. Celkový počet bytů, jež město vlastní, je tedy 409.

Data v uvedeném grafu jsou aktuální k 30. 6. 2012. V České republice v současné době, z hlediska formy nájemného, převládá smluvní nájemné. V případě města Břeclav je to podobné – byty se smluvním nájmem se postupně dostaly do popředí a významně tak převyšují počet bytů s jinými formami nájemného. Druhé místo zaujímají byty s regulovaným nájmem – celkem 112 bytů. Od této formy se v současnosti spíše upouští a z celorepublikového hlediska je jasně patrný přechod k nájemnému smluvnímu. Další velkou skupinu bytů ve městě Břeclavi tvoří byty s jiným nájmem, tzv. byty se zvláštním určením. V současnosti vlastní město 84 bytů tohoto typu, přičemž 81 z nich se nachází v domě s pečovatelskou službou. Zbylé 3 jsou bezbariérové byty, které byly vybudovány bytovým družstvem Byt 2000 s použitím dotace. Bytů se smluvně usměrňovaným nájmem je v Břeclavi celkem 81 a tvoří nejmenší podíl na celkovém počtu – necelých 20%.

Stávající strukturu bytového fondu města znázorňuje graf.



Obrázek 4 – Byty ve vlastnictví města Břeclav (2012)

Zdroj: data poskytnutá odborem rozvoje a správy, vlastní zpracování

Prostorové rozmístění bytů ve vlastnictví města

Stávající bytový fond ve vlastnictví města Břeclavi je zde rozdělen do dvou kategorií – rodinné a bytové domy.

Rodinné domy

Na mapě je vyobrazeno rozmístění konkrétních rodinných domů, jež jsou k březnu 2013 ve vlastnictví města Břeclav (viz příloha č. 1). Celkem se jedná o 8 domů, resp. bytů, které tvoří na celkovém počtu bytů města Břeclav (9721 bytů) poměrně zanedbatelný podíl. Většina z nich se nachází v centru města. Výjimku představuje dům na Hřbitovní ulici. Jedná se o dům, který je obýván romskými nájemníky. Tento dům je, jak znázorňuje mapa, umístěn v okrajové části Břeclavi.



Obrázek 5 – Prostorové rozmístění rodinných domů ve vlastnictví města

Zdroj: mapy.cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

A – Lanžhotská 1, 30

B – Fučíkova 86

C – Hřbitovní 20

D – Chodská 35

E – Žižkova 40

F – J. Černého 14

G – Svatoplukova 6

Bytové domy

Na mapě je uvedeno prostorové rozmístění bytových domů, které má město Břeclav k březnu 2013 v majetku (viz příloha č. 2). Celkový počet bytů je zde 401, což představuje přibližně 4 % z celkového počtu bytů nacházejících se na území města (9721).



Obrázek 6 – Prostorové rozmístění bytových domů ve vlastnictví města

Zdroj: mapy.cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

A – Nár. hrdinů 47, 20, 18

B – Na zahradách 21, 19, 20

C – Kpt. Jaroše 13-14, 15, 16

D – K. H. Máchy 24, 25, 26, 27

E – Nádražní 85, 93

F – Smetanovo n. 14, 29

G – Sady 28. Října 2

H – Riegrova 27

I – Okružní 4, 5

J – Krátká 8

K – Mánesova 15

L – Bratislavská 4

M – Slovácká 12

N – Na Pěšině 18

O – Lanžhotská 11, 13

P – Dělnická 4

Q – Žerotínova 1

R – Seniorů 1

S – Hřbitovní 1

T - Veslařská

5 ANALÝZA PROCESU PRIVATIZACE, PŘIDĚLOVÁNÍ OBECNÍCH BYTŮ A SYSTÉM JEJICH SPRÁVY

5.1 Privatizace

Pod pojmem privatizace rozumíme proces umožňující prodávat byty i celé domy do vlastnictví fyzických a právnických osob. Protože privatizační procesy byly odstartovány s absencí jednotné právní úpravy, řešily obce průběh privatizace zcela individuálně. (Poláková, 2006, s. 62)

Ani město Břeclav nebylo výjimkou. Nebyl vytvořen žádný legislativní rámec, kterým by se při prodeji městských bytů mohlo město řídit. Proto byl vytvořen dokument "Metodika prodeje bytových domů města Břeclav", kterého se město v průběhu privatizace drželo.

Postup privatizace

Jak mi bylo sděleno majetkovým odborem MěÚ Břeclav, původně, před započítáním samotného procesu privatizace, vlastnilo město Břeclav 1300 bytů. Jelikož se neustále zvyšovaly náklady na údržbu a opravy bytového fondu, bylo město nuceno zdražit nájmy. Protože, vedle nákladů, stoupala i nespokojenost občanů a výběr regulovaného nájemného výše zmíněné náklady pokrýval jen z malé části, dali břeclavští představitelé lidem na výběr. Buď si městský byt odkoupí, nebo musejí i nadále počítat se zvyšováním nájemného. Většina občanů pak přistoupila k odkupu bytů.

Co se týče ceny bytů, poměrně dlouho se diskutovalo, zda nabídnout prodej bytů za cenově výhodných podmínek (slevy z důvodu opotřebení bytového fondu). Nakonec ale bylo navrženo, že je třeba, aby byl nákup bytů umožněn všem stávajícím nájemníkům bez výjimky, proto město přistoupilo ke stanovení takové ceny, která byla pro všechny nájemníky přijatelná. Tímto byly vlastně znemožněny spekulace třetích osob, které by později umožnily prodej bytů na volném trhu.

1. vlna privatizace

V roce 2007, v prvním návrhu koncepce majetkového odboru města Břeclavi bylo navrženo, které nemovitosti budou z důvodu účelných a administrativních navrženy k prodeji. Byly vytipovány ty bytové celky, jež měly být zařazeny do procesu prodeje. Vedle toho byly navrhnuty i domy, u kterých se s prodejem nepočítalo. Nejdříve byl upřednostňován prodej celých bytových celků před prodejem pouze jednotlivých bytů. Toto se nesetkalo

s přílišným ohlasem veřejnosti, neboť se někteří zajímali o to, proč zrovna jejich byt není určen k prodeji. Kvůli nátlaku těchto skupin pak zastupitelstvo města schválilo prodej všech bytů, jež jsou v jeho vlastnictví. První vlna privatizace ve městě Břeclavi probíhala v rozmezí let 2007 – 2010. Za tu dobu nájemníci odkoupili přibližně 900 bytů. Městu zůstalo cca 400 bytů, s tím, že většina těchto bytů se nacházela v sociálně vyloučených lokalitách - Riegrova, Zahradní, Valtická, apod., tudíž se nesetkaly s velkým zájmem veřejnosti.

2. vlna privatizace - současný stav

Město se tedy snažilo prodat i zůstávající byty. Mnoho z těchto bytů se nachází v sociálně vyloučených lokalitách - ulice Riegrova, Na zahradách, apod., celkově se byty vyznačují špatným technickým stavem. Nebyl proto dostatek zájemců o tyto byty a město je nemohlo prodat. Z důvodu nezájmu byly ceny za tyto byty sníženy na minimum, byla stanovena zůstatková cena - cena za takový byt se pohybovala v rozmezí 100 - 300 tis. za byt v závislosti na velikosti bytu. Až po stanovení takto nízkých cen za jeden byt se prodej bytů znovu pomalu rozběhl. Druhá vlna privatizace začala v roce 2011 a stále dobíhá. V současné době (rok 2013) má město Břeclav v majetku 18 bytových domů, 8 rodinných domů a celkem 365 bytů. V zájmu města je odprodej i zbývajících bytového fondu.

Předpisy upravující privatizaci ve městě Břeclav

Prodej bytových domů, jež byly ve vlastnictví města, se řídil, a stále řídí Metodikou prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav (viz příloha č. 3).

Metodika prodeje bytů města Břeclavi (dále jen „Metodika“), je platná od 1. 7. 2007. Slouží ke stanovení priorit prodeje bytového fondu a obecné zásady postupu při jeho realizaci – politika optimalizace bytového fondu města Břeclav. Metodiku projednává majetková komise a rada města. Následně ji schvaluje zastupitelstvo města Břeclavi.

Metodika odráží roli města jakožto poskytovatele služeb v oblasti bydlení, a to především v rovině sociální a stabilizační. Město preferuje poskytování regulovaného nájemního bydlení sociálně potřebným. Naopak pokud někdo vyžaduje vyšší standard bydlení, nemělo by to být předmětem podpory z veřejných prostředků. Součástí bytové politiky města je rovněž požadavek na efektivní správu a údržbu bytového fondu.

Město Břeclav stanovuje priority prodeje bytů multikriteriálním hodnocením bytových domů (BD) ve smyslu předpokladů pro prodej, tzv. bonita BD. Jejich hodnocení je prove-

deno prostřednictvím jedenácti kritérií, jež jsou členěny do čtyř kategorií dle posuzovaného hlediska. Kritériím je následně přiřazena váha, která vyjadřuje význam a vliv daného kritéria. (Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, 2007)

Jednotlivá kritéria:

Kategorie A) Zajišťování veřejné funkce města – v tomto případě je zohledňován především sociální aspekt. Cílem této kategorie je nastavení vyšší priority prodeje těch domů, jež poskytují vyšší standard bydlení. Kategorie A obsahuje 5 následujících kritérií, jejichž celková váha je 40%:

- význam bytových domů pro zajišťování veřejných služeb města (váha 5%)
- průměrný počet obytných místností v bytovém domě na 1 byt (váha 10%)
- průměrná užitná plocha bytu na obyvatele v bytovém domě (váha 10%)
- průměrná plocha bytu na 1 byt (váha 10%)
- průměrný věk obyvatel (váha 5%)

Kategorie B) územní hledisko – v rámci této kategorie je zohledňován vliv záměrů územního rozvoje města a polohy BD. Cílem je opět nastavení vyšší priority prodeje těchto domů, jež jsou zcela v souladu s plánovaným rozvojem města a jejichž poloha vytváří předpoklady pro bezproblémový provoz BD v tržním prostředí. Tato kategorie obsahuje 2 následující kritéria, jejichž celková váha je 20%:

- význam bytového domu pro územní rozvoj (váha 10%)
- poloha bytového domu (váha 10%)

Kategorie C) Ekonomická výhodnost – zde je zohledňován ekonomický přínos prodeje BD pro město, a to z hlediska příjmů z prodeje a snížení nákladů na nutnou budoucí údržbu nemovitosti. V této kategorii se vyskytuje kritérium s celkově nejvyšší vahou ze všech uvedených (13%), a to kritérium „prodejní cena za 1m² užitné plochy bytu. Celková váha dvou kritérií kategorie C činí 20%:

- prodejní cena za 1m² užitné plochy bytu (váha 13%)
- technický stav budovy bytového domu (váha 7%)

Kategorie D) Stabilizace občanů – preferován je prodej bytů občanům, kteří jsou ekonomicky aktivní a mají zaměstnání. I tato kategorie obsahuje 2 kritéria, jejichž celková váha je 20%.

- produkční koeficient (váha 20%)
- aplikační koeficient (váha 20%)

Bytové domy jsou dle výše uvedeného provedeného multikriteriálního hodnocení rozděleny do tří bonitních skupin stanovením dvou mezních hodnot - tzv. „prodejní bonity“ a tzv. „rezervní bonity“, a to následujícím způsobem:

- skupina A - bytové domy s hodnotou bonity vyšší nebo rovno prodejní bonitě
- skupina B - bytové domy s hodnotou nižší než prodejní bonita a zároveň vyšší než rezervní bonita
- skupina C - bytové domy s hodnotou nižší nebo rovno rezervní bonitě (Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, 2007)

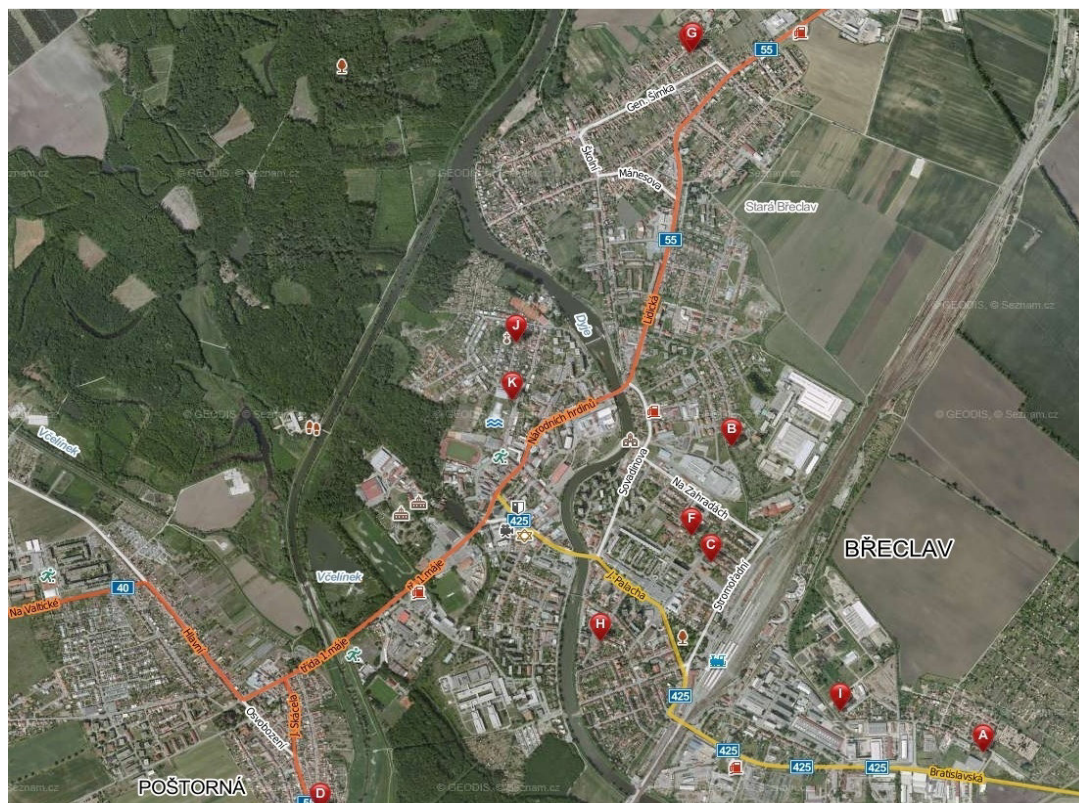
Problémové aspekty privatizace

Průběh privatizace bytového fondu v Břeclavi se neobešel bez problémů. Antimonopolní úřad totiž potvrdil, že při výběru prodejců městských částí bytů obešla břeclavská radnice zákon. Za toto jí byla uložena pokuta ve výši třiceti tisíc korun. Stěžejním důvodem je to, že vedení města neprovedlo výběrové řízení u veřejné zakázky na služby spojené s prodejem městských bytových domů. Pokuta nebyla vysoká, nicméně předseda Úřadu pro ochranu hospodářské odmítl, že by tímto symbolickým trestem dal úřad břeclavské radnici za pravdu. Antimonopolní úřad neshledal žádné porušení zákona při prodeji městských bytů, nýbrž při výběru realitních kanceláří, které prodej městských bytů administrovaly. Znamená to v podstatě, že již uskutečněné prodeje městských bytů antimonopolní úřad žádným způsobem nezpochybňuje, a zpochybnit ani nemůže, protože zkoumá postupy dle zákona o veřejných zakázkách, avšak nemůže revidovat prodeje uskutečněné dle zákona o obcích.

Antimonopolní úřad rozhodoval o způsobu prodeje městských bytů na základě stížnosti, kterou prodal zástupce realitní kanceláře, která nebyla břeclavskými představiteli vybrána mezi zprostředkovatele městských bytů. Místo toho bylo vybráno pět jiných realitních kanceláří, se kterými mělo město údajně dobré zkušenosti z minulosti. Výběrové řízení neproběhlo. Nicméně, dle Břeclavského deníku město uloženou pokutu zaplatilo a prodej bytů probíhal dál dle předem dohodnutých a stanovených podmínek. (Ševčík, 2008)

Prostorové rozmístění privatizovaných bytů

Níže uvedené mapy znázorňují lokalizaci privatizovaných domů a bytů na území města Břeclav. Privatizované byty jsou zde rozděleny na byty nacházející se v rodinných a bytových domech.



Obrázek 7 – Prostorové rozmístění privatizovaných domů

Zdroj: mapy.cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

A - Lanžhotská 2105/30

G - Na Kopci 899/17

B - Chodská 2227/35

H - Národního odboje 1217/17

C - Svatoplukova 576/6

I - Lanžhotská 446/1

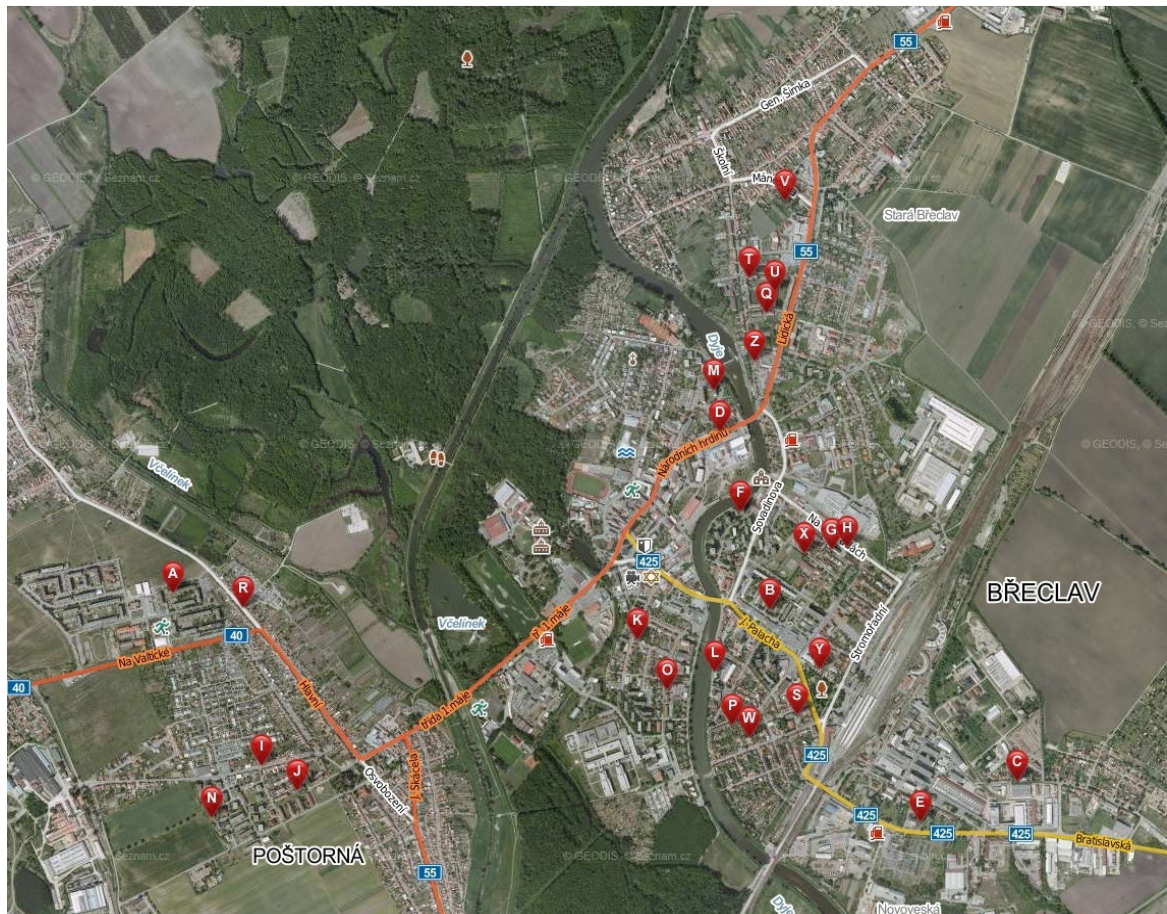
D - Julia Fučíka 308/88

J - Jana Černého 505/14

E - Hřbitovní 1445/20

K – Veslařská 2851/3

F - Žižkova 615/40



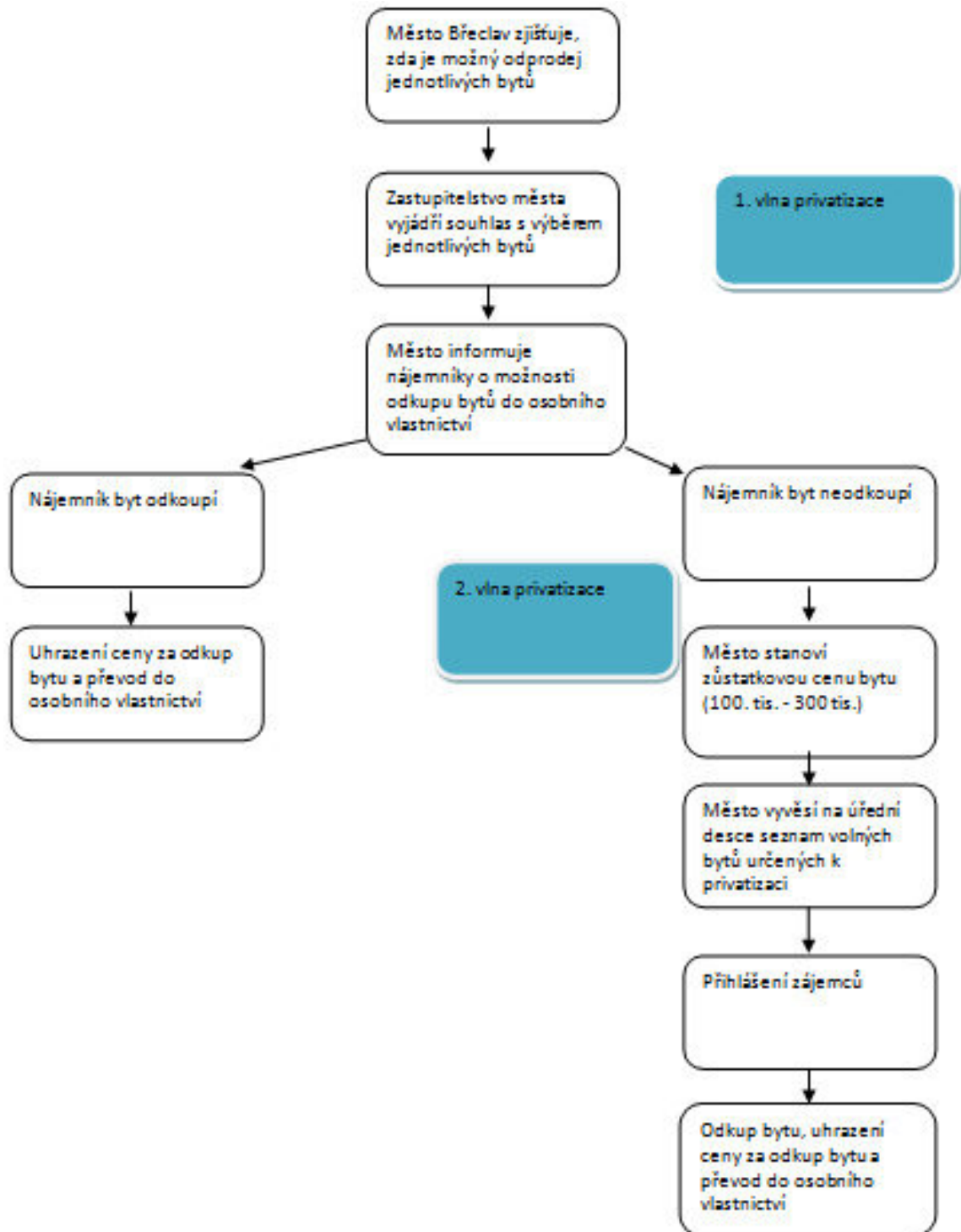
Obrázek 8 – Prostorové rozmístění privatizovaných bytů

Zdroj: mapy.cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| A – Na Valtické – 19 bytů | N – Okružní – 2 byty |
| B – Slovácká – 11 bytů | O – Bří. Mrštíků – 3 byty |
| C – Lanžhotská – 2 byty | P – Jungmannova – 2 byty |
| D – Národních hrdinů – 5 bytů | Q – Jaselská – 2 byty |
| E – Bratislavská – 17 bytů | R – Hlavní – 1 byt |
| F – sídl. Dukelských hrdinů – 7 bytů | S – Žerotínova – 1 byt |
| G – Riegrova – 5 bytů | T – Herbenova – 1 byt |
| H – Na Zahradách – 3 byty | U – Vančurova – 1 byt |
| I – Nádražní – 5 bytů | V – Mánesova – 1 byt |
| J – Dělnická – 4 byty | W – Denisova – 1 byt |
| K – Fintajsova – 5 bytů | X – Žižkova – 1 byt |
| L – Smetanovo nábřeží – 2 byty | Y – Sady 28. Října – 1 byt |
| M – U splavu – 3 byty | Z – Na Pěšině – 1 byt |

Schéma procesu privatizace



Obrázek 9 – Schéma procesu privatizace v Břeclavi

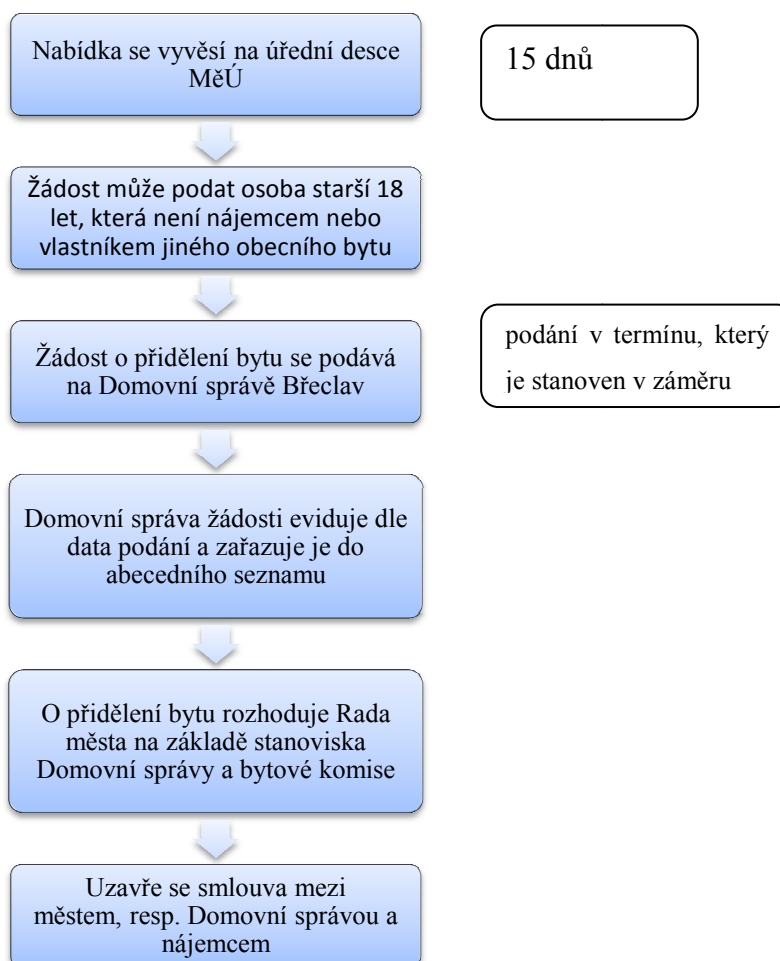
Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Přidělování obecních bytů

Přidělování obecních bytů se řídí Pravidly nájmu a výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav (viz příloha č. 4). Tyto jsou platné ode dne jejich schválení Radou města Břeclavi. Účinnosti pak nabyly 1. 1. 2013. (Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav, 2013)

Postup

Obecný postup při přidělování obecních bytů znázorňuje níže uvedené schéma. Konkrétní postupy jsou pak řešeny individuálně v závislosti na typu přiděleného bytu. Jinak se postupuje v případě bytů trvale nájemních a jinak v případě pronájmu nebytových prostor na půdní vestavby – zde je postup ke konci odlišný.



Obrázek 10 – Schéma přidělování obecních bytů ve městě Břeclav

Zdroj: vlastní zpracování

Nabídka na byty určené k pronájmu se vyvěsí na úřední desce, kde zůstane po dobu min. 15 dní.

Žádost o nájem bytu může podat osoba starší 18 let, která není nájemcem, či vlastníkem obecního, družstevního, ani jiného bytu. Jsou také vyloučeni vlastníci rodinných a bytových domů, popř. jiných prostor či nemovitostí určených zcela či zčásti k bydlení. Dále nesmí žádost podat ten, jehož manžel/ka není nájemcem či vlastníkem bytu nebo rodinného a bytového domu. Vyloučení z žádostí jsou rovněž ti, kteří mají dluh vůči městu Břeclav, či ti, jež mají právo věcného břemene užívání bytu či nemovitosti určené zcela či zčásti k bydlení.

Tyto žádosti se pak podávají na Domovní správě Břeclav, ta je následně eviduje dle data podání a zařazuje je do seznamu žadatelů. Každý žadatel podává žádost na formuláři, jež mu vydá Domovní správa. Formulář musí být vyplněn pravdivě včetně doložených skutečností, a pokud je v něm uvedeno, že některý z údajů musí být ověřen příslušným orgánem, musí žadatel toto ověření zajistit na vlastní náklady. Každá žádost je před zařazením do seznamu žadatelů projednána bytovou komisí. V případě, že žadatel neuvede pravdivé údaje a k žádosti nepředloží nezbytné doklady, bude žádost z evidence vyřazena na dobu jednoho roku. O vyřazení z evidence je každý žadatel informován písemnou formou. V případě, že žadatel uvede neúplné údaje, bude žádost zařazena až po jejich doplnění. Pokud žádosti nesplňují podmínky pro zařazení do evidence žádostí, nejsou do této žádosti zařazeny, přičemž o této skutečnosti Domovní správa vyrozumí žadatele písemně.

V seznamu žadatelů jsou žadatelé seřazení dle abecedy. Každá žádost je bodově ohodnocena na základě údajů, jež jsou v ní uvedeny. Výsledný součet bodů je v seznamu uveden jako pomocné kritérium pro rozhodování o přidělení bytu.

O přidělení bytu konkrétnímu nájemci rozhoduje rada města poté, co je přidělen návrh Domovní správy spolu se stanoviskem bytové komise.

Nájemní smlouvu k bytu uzavírá Domovní správa Břeclav. V případě, že žadatel odmítne převzít byt, jenž je mu přiřazen, je po upozornění ze seznamu žadatelů vyřazen na dobu jednoho roku. Poté si může zažádat znovu. Ze seznamu žadatelů bude uchazeč rovněž vyřazen, pokud protiprávně obsadil jiný byt, neuzavře ve lhůtě 30 dnů od rozhodnutí rady města smlouvu o nájmu bytu, uvedl v žádosti nepravdivé údaje, či přestane splňovat podmínky pro podání žádosti o nájem bytu. (Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemenu u nemovitostí v majetku města Břeclav, 2013)

Typy přidělovaných bytů

Co se týče trvale nájemních bytů, tak o jejich nájmu, případně o výši smluvního nájemného rozhoduje rada města Břeclav na základě stanoviska, které předkládá Domovní správa Břeclav a bytová komise. Veškeré smlouvy o nájmu bytu s novými nájemci, které jsou nově uzavírány, se uzavírají na dobu 1 roku, v případě, že rada nerozhodne jinak. Nájemní smlouva se po uplynutí roční lhůty prodlužuje, v případě, že nájemce splňuje tyto předpoklady: platí řádně nájemné, nenarušuje občanské soužití, nestal se vlastníkem rodinného domu, či nájemcem nového bytu, získal byt na základě pravdivých a úplných údajů a samozřejmě neporušuje žádným jiným způsobem povinnosti nájemce, které vyplývají z platných právních předpisů, popř. z nájemní smlouvy.

Dalším typem bytů, jež jsou přidělovány, jsou náhradní byty. O přidělení těchto bytů v rámci soudních sporů, či rozhodnutí jiných orgánů rozhoduje rada města. Návrh na jejich přidělení předkládá radě města se stanoviskem bytové komise Domovní správa.

O přidělení bytů ve veřejném zájmu rozhoduje opět rada města na základě přidělených žádostí s tím, že rada města přihlíží zejména k naléhavému zájmu města, či jiným zřetele hodným důvodům.

Ve vlastnictví města jsou rovněž byty, jež jsou přidělovány na základě smlouvy o úplatném postoupení pohledávky. Byty vhodné na osazování prostřednictvím této metody mohou být byty, na kterých váznou dluhy po předchozím nájemci. Opět, jak tomu byl i v předchozích případech, rozhoduje rada města na návrh Domovní správy a bytové komise. Nabídka pronájmu bytu tohoto druhu je zveřejněna nejméně na 15 dnů na úřední desce MěÚ Břeclav, na Domovní správě Břeclav, či jiným vhodným způsobem. V této nabídce je pak uvedena adresa a stručný popis bytu, dlužná částka váznoucí na bytě a podmínky uzavření nájemní smlouvy. Žádosti přijímá Domovní správa po dobu zveřejnění nabídky. Základní podmínkou uzavření nájemní smlouvy na zadlužený byt je uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi Domovní správou Břeclav a žadatelem, přičemž úplata za postoupení pohledávky je stanovena až ve výši dlužného nájemného a úhrad, které jsou spojeny s užíváním bytu, nákladů vynaložených na vymáhání dluhu, stěhovacích nákladů a splatných poplatků z prodlení.

Vedle výše uvedeného vlastní město také byty, které vyžadují značné opravy. U těchto bytů je postup při přidělování bytů podobný. Mohou být pronajaty osobám, které splňují dle těchto zásad podmínky přijetí žádosti o byt, a které se zavazují byt opravit na vlastní

náklady, a to v rozsahu stanoveném Domovní správou. Opět rozhoduje rada města na návrh Domovní správy. Nabídka na pronájem těchto bytů je zveřejněna po dobu 15 dnů na úřední desce MěÚ Břeclav, na Domovní správě Břeclav, či jiným vhodným způsobem. O výběru nájemce rozhoduje rada města. Podmínkou uzavření smlouvy na tento byt je smluvní závazek budoucího nájemce byt na vlastní náklady uvést do řádného stavu.

Samostatnou kapitolu tvoří pronájem nebytových prostor na půdní vestavby. Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav upravují pronájem a správu již zkolaudovaných půdních vestaveb, pronájem a správu pronajatých nebytových prostor za účelem vybudování půdních vestaveb – od uzavření smlouvy o nájmu nebytových prostor po kolaudaci bytu, pronájem a správu nově pronajímaných půdních prostor.

Zkolaudované půdní vestavby, jež jsou vybudované v nebytových prostorách v majetku města Břeclavi, jsou obecními byty, přičemž vzájemné vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem se řídí uzavřenou smlouvou. Nájemce půdního bytu, který sám vybuřoval a financoval, může po jeho kolaudaci zažádat u města o převedení práv a povinností, které vyplývají z nájemní smlouvy na třetí osobu, kterou sám určí. Rada města následně udělí souhlas, avšak to pouze v případě, že tento převod není v rozporu s dobrými mravy nebo platnými právními předpisy. Samozřejmě, že současný ani budoucí nájemce nesmí mít vůči městu žádný dluh.

V případě pronajatých a doposud nezkolaudovaných půdních prostor, hraje hlavní roli opět Domovní správa, která provádí kontrolu dodržování stávajících smluv o pronájmu nebytových prostor a smlouvy o smlouvě budoucí o nájmu bytu v případě, že jde o placení nájemného a dodržování sjednaného účelu pronájmu, vybírá nájemné a vymáhá jeho případné nedoplatky včetně příslušenství. Nájemce půdních prostor může město požádat o převedení práv a povinností vyplývajících ze smlouvy o pronájmu nebytových prostor na třetí osobu, kterou si sám určí. V případě, že rada města udělí souhlas, je s novým nájemcem sepsána nova smlouva o nájmu nebytových prostor. Podobně je tomu tak i u volných prostor určených k pronájmu. Vytipování vhodných prostor pro pronájem za účelem vybudování půdní vestavby provede Domovní správa ve spolupráci s příslušným odborem Městského úřadu Břeclav a předloží ke schválení záměru pronájmu radě města. Další postup se řídí dle zákona č. 128/2000 Sb, o obcích, tzn., že záměr pronájmu bude vyvěšen na úřední desce města po dobu nejméně 15 dní, a teprve poté bude rada města rozhodovat o schválení

nájmu konkrétnímu žadateli. (Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav, 2013)

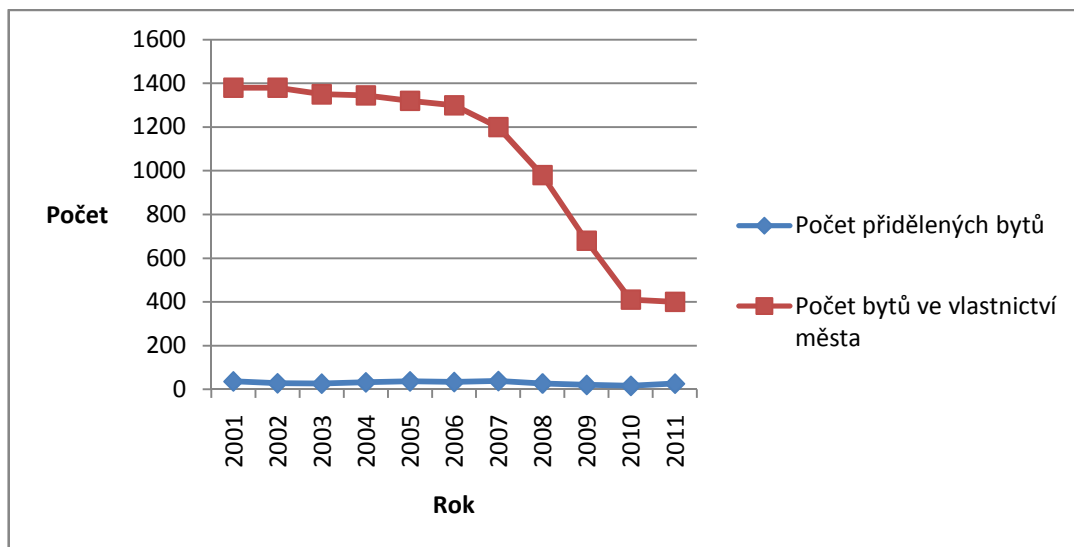
Způsob přidělování obecních bytů žadatelům s trvalým pobytem mimo město Břeclav

Jak mi bylo sděleno odborem rozvoje a správy, dříve byla situace taková, že ke všem žádostem přistupovala bytová komise zásadně individuálně. Radě města byly navrhovány pouze takové žádosti mimo Břeclavských občanů, jež vedly ke stabilizaci rodin a zaměstnanců.

Způsob přidělování obecních bytů občanům, jež nemají trvalé bydliště na území města Břeclav, se v podstatě ničím neliší od standardního postupu. I v tomto případě je sestaven abecední seznam, kdy se zčásti přihlíží k sociální situaci žadatele, avšak toto již není natolik určující kritérium jako dříve. Menší přednost mají matky samoživitelky, či mladé, sociálně slabé rodiny. Ve většině případů se však postupuje dle výše uvedeného abecedního seznamu.

Přidělené obecní byty 2001 - 2011

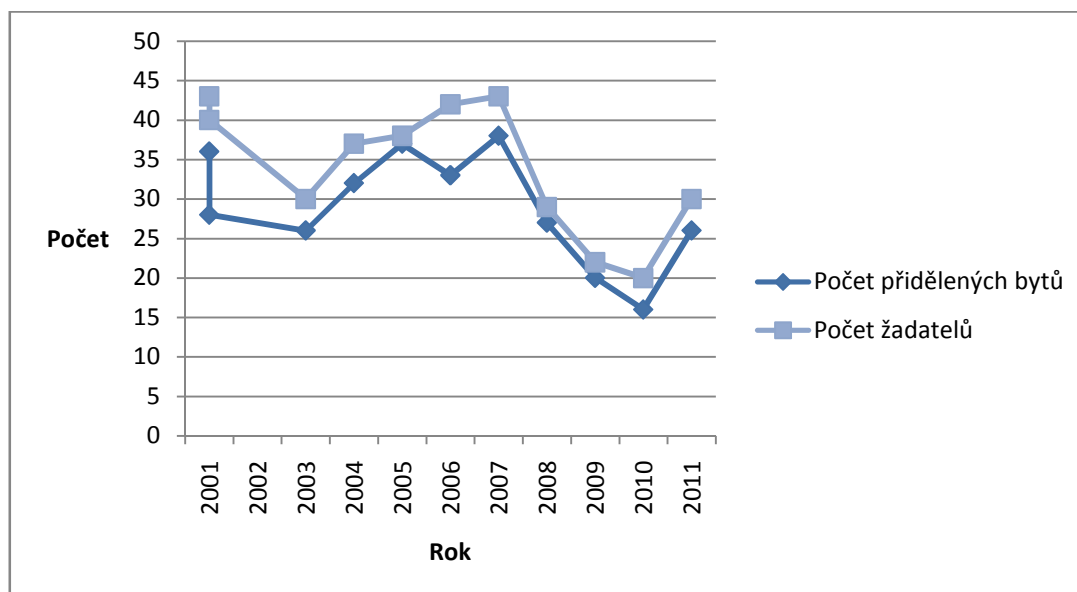
Odbor rozvoje a správy uvádí, že celkový počet přidělených bytů v tomto období činí 319 bytů. Počty přidělených bytů v jednotlivých letech znázorňuje graf, který sleduje poměr přidělených bytů k celkovému počtu bytů ve vlastnictví města. Jak je patrné, největšího počtu přidělených obecních bytů bylo dosaženo v roce 2007. V tomto roce bylo přiděleno 38 obecních bytů z celkového počtu 1200 bytů, tedy přibližně 3% z celkového počtu. Následuje rok 2001 a 2005 s celkovým počtem 36 a 37 přiřazených bytů, v roce 2001 byly přiřazeny 2,5% z celkového počtu a v roce 2005 pak 2,8% z celku. Naopak nejmenší počet bytů byl přiřazen v roce 2010 – 16 bytů, ovšem vzhledem k celkovému počtu bytů k danému roku (400) tvořil počet přidělených bytů celkem 4% podíl na celkovém počtu.



Obrázek 11 – Počet přidělených obecních bytů a celkový počet bytů ve vlastnictví města (2001 – 2011)

Zdroj: data poskytnutá odborem rozvoje a správy, vlastní zpracování

Druhý graf znázorňuje vztah mezi počtem přidělených bytů a počtem žadatelů o tyto byty. Jak je již na první pohled patrné, je vyhověno většině žadatelů. Ze seznamu žadatelů jsou automaticky vyškrtnuti žadatelé, kteří již mají v nájmu městský, příp. družstevní byt, jejich manžel/manželka již je nájemcem jiného bytu, či ti, kteří mají dluh vůči městu nebo jím zřízeným organizacím. Tito pak představují rozdíl mezi počtem přidělených bytů a počtem žadatelů o tyto byty.



Obrázek 12 – Počet přidělených bytů a počet žadatelů o byty (2001 – 2011)

Zdroj: data poskytnutá odborem rozvoje a správy, vlastní zpracování

Co se týče žadatelů, kteří žádají o nájem městských bytů, převládají mladé rodiny většinou s jedním dítětem. Hodně žadatelů je zastoupeno také mezi mladými páry, které se chtějí osamostatnit. Co do velikosti, jsou v tomto případě preferovány spíše malometrážní byty (1+1, maximálně 2+1), a to zejména z finančních důvodů.

Obecně lze pozorovat trend poklesu zájmu o nájemní bydlení. Důvod je prostý - zvýšení dostupnosti hypoték a možnosti dosáhnout tak na vlastní bydlení. Díky současným nízkým měsíčním splátkám hypoték, lidé preferují nákup vlastního bytu nebo domu před nájmem, s tím, že tento byt pak bude v budoucnu jejich. S bydlením v nájemním bytě je vždy spojeno určité riziko - neprodloužení smlouvy, apod. I proto se lidé uchylují spíše k pořízení vlastního bydlení.

5.3 Systém správy obecních bytů

Městský majetek spravuje majetkový odbor města Břeclav. Skládá se ze dvou oddělení – majetkového a právního. Majetkové oddělení zajišťuje veškeré převody nemovitého majetku města a tento nemovitý majetek rovněž spravuje v případě, že není svěřen do správy jiného odboru či organizace. Oddělení rovněž vystupuje jménem města ve věcech dotčení majetku cizí stavbou, kromě městských pozemků, jež jsou součástí veřejných prostranství. V kompetenci majetkového oddělení je vedle výše zmíněného také zajištění přípravné fáze výkupu pozemků potřebných k realizaci investičních záměrů města. Právní oddělení poskytuje právní pomoc a konzultace v právní oblasti všem pracovníkům městského úřadu. K dalším povinnostem patří: projednávání přestupků, vedení evidence petic a stížností, etc. (Město Břeclav, ©2013)

Stanovení výše nájemného

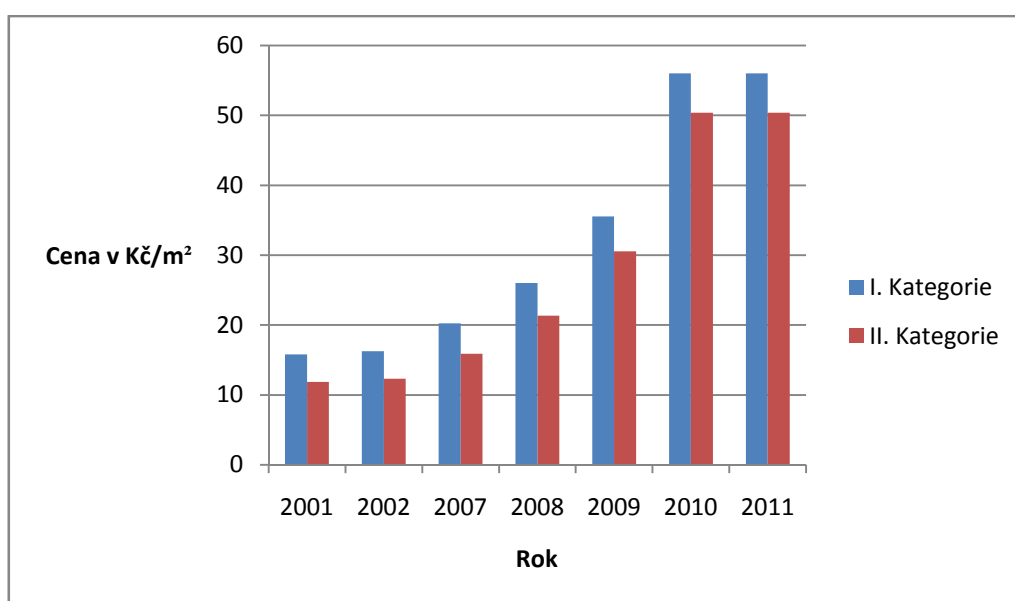
Výše měsíčního nájemného je dle odboru majetkového stanovena takto: nájemné je stanoveno ve výši 56,-Kč/m² měsíčně, s tím, že toto nájemné může být pronajímatelem jednostranně každoročně navyšováno na nájemné, které je v místě a čase obvyklé.

Vývoj regulovaného nájemného

Vývoj regulovaného nájemného ve městě popisuje odbor rozvoje a správy následovně. Po roce 2000 byl značný rozdíl mezi tržním a regulovaným nájmem, proto se tehdejší vláda rozhodla vydat Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V podstatě

se takto zákonem upravuje procentuální výše, o kterou lze jednou ročně zvýšit nájemné bez souhlasu nájemníka. V Břeclavi tento zákon pozbyl platnosti dne 1. 1. 2011, proto se břec-lavští zastupitelé rozhodli o maximální navýšení, jelikož nebylo jasné, kdy se cena nájem-ného opět uvolní.

Vývoj regulovaného nájemného v letech 2001 až 2011 zobrazuje graf. Je zde vyobrazeno, jakým způsobem se v průběhu deseti let (2001-2011) měnila cena nájemného bytů první a druhé kategorie ve městě Břeclavi. Razantní nárůst pozorujeme zejména mezi lety 2009 a 2010. Ceny jsou uvedeny vždy za standardní byt, tedy byt o rozloze cca 65 m², kdy tedy celková cena přepočtena na m² se pohybuje v rozmezí 5 265,00 — 5 817,50 Kč/byt/měsíc.



Obrázek 13 – Vývoj ceny nájemného za m² v Břeclavi (2001 – 2011)

Zdroj: data poskytnutá odborem rozvoje a správy, vlastní zpracování

Způsob řešení pohledávek

Dle informací Odboru rozvoje a správy MěÚ Břeclav je strategie nakládání s nepláči následující:

Prvním krokem je vznik samotné pohledávky. Zejména v sociálně vyloučených romských lokalitách se jedná o běžný jev, kdy nájemníci daného bytu opakovaně nesplácí předem stanovené nájemné. Na základě toho je dlužník upomínán, a to především písemnou cestou. V případě, že svůj závazek nesplní v co nejkratší možné době, mají dlužníci možnost, dohodnout si s věřitelem (v našem případě městem Břeclav) splátkový kalendář. V případě, že tento splátkový kalendář nedodrží, či zásadním způsobem porušuje, obdrží výpověď

z bytu, příp. přímo výzvu k vyklizení bytu. Následuje soudní vymáhání a jako úplně poslední možnost pak exekuce.

V současné době nejvíce používanými nástroji pro řešení pohledávek v Břeclavi jsou tyto body:

- splátkový kalendář - umožňuje postupné splacení dluhu, nicméně nevýhodou bývá nepravidelnost ve splácení,
- institut zvláštního příjemce - umožňuje převod části sociálních dávek na účet jiného subjektu než je oprávněná osoba,
- odpuštění penále z prodlení.

6 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA

Úprava bytové politiky města

Město žádný konkrétní dokument, jenž by upravoval jeho bytovou politiku, zpracovaný nemá. Problematika bytové politiky je roztržena mezi vícero dokumentů. Hlavním je Integrovaný plán rozvoje města Břeclav. Problematiku sociálně vyloučených lokalit upravuje Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi a Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – moravské lokality. Sociální služby jsou pak upraveny v Střednědobém plánu rozvoje sociálních sužeb města Břeclav.

Hlavní cíle v oblasti bydlení

V minulosti byla bytová politika města zaměřena především na řešení odprodeje městských bytů v souvislosti s probíhající privatizací.

V současnosti je bytová politika Břeclavi orientována hlavně na následující 3 oblasti:

- sociálně vyloučené lokality a s tím související romská problematika
- oblast sociálního bydlení - bydlení pro seniory, azylové domy, startovací byty, přístupný model bydlení
- regenerace bytového fondu - IPRM - zóna Valtická

6.1 Sociálně vyloučené lokality a romská problematika

Sociálně vyloučené lokality

Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi řeší situaci všech osob, které jsou sociálně vyloučené, či se na hranici sociálního vyloučení nacházejí. Za sociálně vyloučené považujeme ty občany, kteří mají ztížený přístup k institucím a službám, jsou dále vyloučeni ze všech společenských sítí, nemají dostatek kontaktů mimo sociálně vyloučenou lokalitu a jsou odříznuti od všech vzdělávacích příležitostí. Lidé žijící v sociálně vyloučených lokalitách se často potýkají s nahromaděnými problémy, které sami nejsou schopni efektivně řešit. Příkladem je zadluženost, ztráta zaměstnání, platební neschopnost, problémy s bydlením, problémy dětí ve škole, vzdělávání, závislost na sociálních dávkách, špatné právní povědomí, apatie, závislost na lichvářích, neschopnost hospodařit, život v prostorově vyloučených částech obce, špatný zdravotní stav, etc. Na základě adaptace na podmínky sociálního vyloučení se velmi často vytváří hodnoty a normy pro tuto společnost

tolik specifické – důraz na přítomnost, neschopnost plánovat do budoucna, pocity beznaděje a bezmoci, nebo také přesvědčení, že člověk nemůže ovlivnit svou vlastní sociální situaci.

Hlavním problémem sociálně vyloučených osob a osob tímto ohrožených je bydlení. Nutno ovšem podotknout, že obyvatelé, kteří jsou ohroženi sociálním vyloučením, se obecně potýkají s problematikou nekvalitního či neodpovídajícího bydlení. Tento problém se v největší míře dotýká rodin s dětmi na celém území města Břeclav a ve spádových obcích. Následkem tohoto problému bývá hlavně odebrání dětí do ústavní péče. Lze rovněž podotknout, že problematika bydlení se dotýká také dalších oblastí, jež jsou v rámci sociálního vyloučení a jeho prevence řešeny.

Současný stav situace je takový, že lidé ohroženi chudobou a v chudobě žijící, jsou roztroušeni ve všech částech města. Na vině rozhodně nejsou pouze Romové, jelikož neplatičství a zadluženost v obecních bytech či domech je rozšířeno i mezi neromskými nájemníky. V nejčastějším případě se jedná o dluhy za svoz odpadu, či služby. Většina sociálně slabých rodin obývá menší byty (zpravidla velikosti 2+1), tedy většina domácností je přeplněna. Tato stávající situace má několik následků. Nejčastěji se jedná o rychlejší opotřebování bytového zařízení, nevyhovující podmínky pro školní přípravu dětí, vyšší potenciál vzniku napětí a konfliktů mezi členy domácnosti a mnoho dalších. Závažná je rovněž skutečnost, že podstatná část bytů a bytových domů obývaných sociálně slabými nájemníky je ve špatném technickém stavu. Mnohé domácnosti jsou vícegenerační, především z důvodu snížení šancí mladší generace pořídit si vlastní byt. Obyvatelé, kteří jsou hroženi sociálním vyloučením nebo jsou na jeho hranici, nejsou v Břeclavi segregováni do jednoho místa. Lze říci, že žijí ve všech městských částech Břeclavi, ale také ve spádových obcích. (Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi, 2012)

Prostorové rozmístění sociálně vyloučených lokalit

Popisu sociálně vyloučených romských lokalit ve městě Břeclavi se věnuje Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – moravské lokality, jež zpracovala Fakulta sociálních studií Masarykovy univerzity v Brně v roce 2008 a Strategie integrace romské populace v Břeclavi zpracovaná již výše zmíněnou poučností GAC rovněž v roce 2008. Odhadem je počet Romů trvale žijících v Břeclavi uváděn v rozmezí 450 – 600 osob. Ve Strategii integrace, jež byla vypracována společností GAC pro město Břeclav, je uvedeno, že se ve měs-

tě nenachází žádné místa, která by mohly být definována jako sociálně vyloučené lokality, nicméně Dlouhodobý monitoring popisuje následující lokality:

- Lokalita Na zahrádkách – zde, v městské části Břeclav - město se nachází pět činžovních domů se společným dvorem. V roce 2008 zde žilo 12 romských domácností. Zdejšími Romy bývá toto místo označováno jako místní „Bronx“. Vzhledem k poloze není tato lokalita prostorově vyloučená, nachází se uprostřed města, několik minut chůze od obchodního centra.
- Lokalita – byty IV. Kategorie v Charvatské Nové Vsi – již zmíněné holobyty. Tento komplex se nachází několik stovek metrů za samotnou obcí. Jedná se o areál bývalého kravína.
- Lokalita Dům ve Hřbitovní ulici – jedná se o přízemní dům s rovnou chodbou, ze které vedou dveře do bytů s maximální velikostí do 20 m². Topí se zde prostřednictvím tuhých paliv, v místnostech, resp. Bytech je vodovod a sporák, dále suché WC je venku ve dvoře. V době výzkumu (2008) zde žily celkem tři romské rodiny, přičemž největší z nich byla sedmičlenná.
- Mezi další místa obývané Romy patří: dům v Mánesově ulici, tzv. Radiovila, dům na Třídě 1. Máje, asi tři byty na sídlišti Na Valtické, asi pět bytů v ulici Bratislavská, dva rodinné domy v Charvatské Nové Vsi, dva rodinné domy v obci Lanžhot. (Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – moravské lokality, 2008)

Umístění sociálně vyloučených lokalit ve městě Břeclav znázorňuje mapa, ze které je patrné, že sociálně vyloučené lokality se vyskytují zejména v okrajových částech města, či přilehlých městských částech. Přímo v centru se žádné sociálně vyloučené lokality nenachází. Výjimku tvoří lokalita Na zahrádkách, která se nachází poblíž vlakového nádraží.



Obrázek 14 – Prostorové rozmístění sociálně vyloučených lokalit v Břeclavi

Zdroj: mapy. cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

A – Na zahradách

B – holobyty v Charvatské Nové Vsi

C – Hřbitovní

D – Mánesova

E – Třída 1. Máje

F – Valtická

G – Bratislavská

Romská problematika

Roku 1991 přešla správa bytových fondů z působnosti státu do rukou samospráv. Protože už v první polovině 90. let začala břeclavská radnice vnímat problémy s neplatiči nájemného v městských bytech, začalo vedení města uvažovat, o výstavbě holobytů, do kterých by případně neplatiče odsunuli. Postupem času se zvažovalo několik lokalit, nicméně vhodný objekt byl nakonec vybrán v Charvatské Nové Vsi. Jednalo se o bývalý kravín, v jehož objektu mělo být postupně zřízeno 24 bytů různých velikostí, společné sprchy, služebna městské policie s nepřetržitým provozem a byt správce. Objekt bývalého kravína se na holobyty začal přestavovat až v roce 2000. I přestože holobyty ještě fyzicky nestály, byl zde několika romským rodinám ještě před rokem 2000 přidělen náhradní byt. Toto bylo procedurální podmínkou pro to, aby město Břeclav mohlo zahájit správní řízení vedoucí k vystěhování neplatičů. Holobyty v Charvatské Nové Vsi byly dostavěny koncem léta roku 2001. V současné době na holobytech plní pořádkovou funkci zejména správce. Jak již bylo zmíněno, měla zde být původně umístěna i služebna městské policie, nicméně kvůli protestům obyvatel holobytů ji město nezřídilo.

Protože se městu po výstavbě holobytů celé dva roky nedařilo kvůli procedurálním průtahům vystěhovat z městských bytů neplatiče nájemného, museli břeclavští zastupitelé vymyslet, jak tuto situaci vyřešit. Možným řešením byla demolice domů obývaných Romy z důvodu nevyhovujícího technického stavu a následné přidělení holobytu. Druhým možným řešením problémové situace spjaté s vystěhováním Romů do holobytu byl prodej bytových domů obývaných Romy z majetku města do rukou soukromníků. Z krátkodobého hlediska se prodejem bytového domu v Sadech 28. Října, podařilo zbavit nepříjemných a hlučných nájemníků, avšak dvě třetiny z nich se do městských bytů prakticky vrátily a pouze navýšily počet osob v bytech svých příbuzných, což zapříčiňuje další propad životní úrovně a snižuje možnost jejich integrace. V současné době již holobyty neplní svou funkci a jsou prázdné. Břeclavští Romové o bydlení v holobytech nestojí a přebývají u svých příbuzných ve městě. (Dlouhodobý monitoring situace romských lokalit – moravské lokality, 2008)

6.2 Sociální bydlení

Druhým okruhem, na který je bytová politika města Břeclav orientovaná, je sociální bydlení.

Sociální bydlení je termín, který v praxi zastřešuje poměrně diferencované typy bydlení. I přes existující rozdíly však lze říci, že bydlení takto označované se obvykle vyznačuje alespoň jednu z těchto tří základních charakteristik: výstavba je podporována z veřejných prostředků (dotace, zvýhodněné úvěry atp.); jedná se převážně o nájemní bydlení, které je poskytováno za regulovanou, tj. nikoli tržní cenu a toto bydlení je určeno domácnostem s nižšími příjmy. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013)

Ve Městě Břeclavi funguje několik institucí, jež byly zřízeny za účelem zajištění bydlení pro seniory, chráněného bydlení, apod. Hlavním poskytovatelem sociálních služeb je Diecézní charita Brno, Oblastní charita Břeclav.

Diecézní charita Brno, Oblastní charita Břeclav

Jedná se o nestátní neziskovou organizaci. Charita zahájila své působení již v roce 1991. Finanční a hmotné prostředky získává Diecézní charita Brno, Oblastní charita Břeclav od dárců, orgánů státní správy a místních samospráv, z církevních sbírek, od nadací a nadačních fondů, z výnosů vlastní činnosti a rovněž z benefičních akcí.

Oblastní charita Břeclav poskytuje následující služby:

- Azylový dům Břeclav - služba pro lidi bez přístřeší
- Domov svaté Agáty Břeclav - služba pro matky v tísní
- Nízkoprahové denní centrum Břeclav - služba pro lidi bez přístřeší
- Charitní ošetrovatelská služba Břeclav - zdravotní služba pro seniory
- Charitní pečovatelská služba - pečovatelská služba pro seniory
- Kontaktní centrum s terénním programem Břeclav - nízkoprahová služba pro uživatele drog
- Podpora uživatelů drog při uplatnění na trhu práce - prevence sociálního vyloučení uživatelů drog
- Dobrovolnické centrum (Oblastní charita Břeclav, 2013)

Azylový dům Břeclav

Posláním Azylového domu Břeclav je podporovat osoby, které se ocitly v tíživé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Azylový dům Břeclav těmto osobám poskytuje ubytování, pomoc při zajištění stravy, pomoc při uplatňování práv a oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. Azylový dům má kapacitu 32 lůžek. Poptávka i zde převyšuje nabídku. Většinou je lůžková kapacita plně využita. Způsob přidělování lůžek v azylovém domě je následující: žadatel podá žádosti o poskytnutí služby, předloží potvrzení o zdravotní způsobilosti od svého registrujícího lékaře, musí mít zajištěn oficiální příjem nebo je reálná šance na jeho získání, uzavře smlouvu o poskytnutí služeb azylového domu a uhradí stanovený poplatek za ubytování (70 Kč/lůžko/den).

(Oblastní charita Břeclav, 2013)

Domov seniorů Břeclav

Tato instituce pod sebou sdružuje několik typů sociálních služeb – domov pro seniory, domov se zvláštním režimem, odlehčovací služby a odborné sociální poradenství.

Domov seniorů Břeclav funguje od 1. 1. 2007. Má kapacitu 108 lůžek. Cílovou skupinu tvoří osoby nad 60 let, které mají sníženou soběstačnost. Způsob podávání žádostí je následující. Žádost se podává poštou na adresu domu s pečovatelskou službou nebo přímo konkrétní sociální pracovníci. Součástí žádosti je vyjádření praktického lékaře. K žádosti se dále přikládá kopie důchodového výměru (nepovinný údaj), kopie rozhodnutí o příspěvku na péči, a pokud byl zájemce zbaven způsobilosti k právním úkonům, tak i kopie tohoto rozhodnutí a usnesení o ustanovení opatrovníka. Žádost o přijetí prochází přijímacím procesem, kdy je zaevidována pod číslem jednacím, k žádosti se vyjadřuje lékařka domova seniorů. Sociální pracovníce do 30 dnů zájemce písemně vyrozumí o zařazení/nezařazení do evidence žádostí. Po zaevidování žádosti dochází k osobnímu setkání zájemce se sociální pracovníci. Další osobní setkání následuje po uvolnění vhodného lůžka. Poté dochází k podpisu smlouvy. I přesto, že se nejedná o levnou záležitost (jednolůžkový pokoj 295 Kč/den, tj. cca 8900 Kč/měsíc a dvoulůžkový pokoj 266 Kč/den, tj. 8000 Kč/měsíc), tak je poptávka po tomto typu ubytovacích služeb vysoká. Kapacity domova seniorů jsou v dnešní době nedostačující.

Domov se zvláštním režimem funguje od 1. 1. 2008. Ubytovací kapacita je 110 lůžek. Cílovou skupinu tvoří osoby nad 60 let, které trpí Alzheimerovou chorobou a demencí různého druhu.

Odlehčovací služby jsou poskytovány dospělým nad 60 let, mladším seniorům (65 – 80 let) a starším seniorům (nad 80 let). Celková kapacita jsou pouze 2 lůžka a nárok na ně mají osoby s chronickým onemocněním, dále osoby s kombinovaným a zdravotním postižením.

Vedle výše zmíněného Domov seniorů Břeclav od 1. 3. 2009 poskytuje rovněž odborné sociální poradenství. Na odborné sociální poradenství mají v tomto případě nárok děti a mládež ve věku od 6 do 26 let ohrožené společensky nežádoucími jevy, oběti domácího násilí a osoby ohrožené závislostí nebo přímo závislé na návykových látkách.

(Domov seniorů Břeclav, 2013)

Startovací byty

Odbor rozvoje a správy uvádí, že se jedná se o bytové jednotky, které město pronajímá za zvýhodněných podmínek. Byty město poskytuje mladým rodinám k překlenutí složitějšího životního období, kdy rodina disponuje nepříliš vysokým příjmem. Pronájem je pro tyto rodiny finančně výhodný, protože se rovná přibližně polovině nájemného za standardní byt.

Žadatelé jsou vybíráni na základě několika kritérií: přítomný stav žadatelů (manželský svazek, případně partneři s dítětem, kteří doposud neuzavřeli manželský sňatek), alespoň jeden z nich musí splňovat věkové kritérium 18 – 30 let a má po dobu nejméně 1 roku trvalý pobyt na území města, žadatel nemá žádné dluhy vůči městu ani vůči jím zřízeným organizacím.

Nabídka volných bytů se vyvěsí na úřední desce MěÚ Břeclav po dobu minimálně 15 dnů. Žádosti o přidělení bytů se podávají písemně nebo osobně na majetkovém odboru MÚ Břeclav. V případě, že žadatelé splní výše uvedené podmínky pro přidělení bytu, jsou vedeni v pořadníku.

Cena za tato byty je stanovena následovně: 40 Kč/ m². Výsledná cena se pak odvíjí od velikosti bytu. Startovací byty jsou většinou malometrážní, pronájem tohoto bytu pak vyjde přibližně na 1800 – 2200 Kč/měsíc. Do ceny nejsou započítány energie.

V současné době vlastní město Břeclav cca 25 bytů, které lze označit jako startovací. Dle odboru rozvoje a správy znamenají startovací byty jednodušší a levnější variantu (oproti výstavbě, případně koupi bytů nových). Z důvodů velkého zájmu o tento typ bydlení jsou v jednání rovněž nové prostory pro vytvoření dalších bytů této kategorie.

Myslím, že do budoucna by město svou bytovou politiku mělo orientovat taktéž tímto směrem. O byty tohoto typu je velký zájem. Stávající kapacita je nedostatečná. Startovací byty představují jedno z nejschůdnějších řešení bytové situace mladých rodin, které v mnoha případech na vlastní bydlení nedosáhnou.

Vytvoření prostupného modelu bydlení ve městě Břeclavi

Jako relativně problematická a nedořešená se jeví absence návazného bydlení. V dnešní době město Břeclav disponuje azylovými domy, ale pak až domy v běžném nájemním modelu bydlení. Absence přechodného modelu způsobuje, že osoby, které využívají nižšího stupně bydlení (např. azylový dům), nemají možnost postoupit výše tak, aby se začlenily do většinové společnosti. Jedná se v podstatě o mezistupeň, kdy lidé žijící v azylovém domě nemohou dosáhnout na klasické tržní bydlení, protože se při hledání setkávají s diskriminací.

Tento model je nástrojem rozvoje kompetencí pro plnění povinností spojených s bydlením a integrací do klasického systému na trhu bytů (obecním či soukromém) pro osoby sociálně vyloučené, případně sociálním vyloučením ohrožené. Uvedený model reaguje na poptávku jednak ze strany potenciálních klientů, jež naráží na nedostatek dostupných kapacit pro bydlení (například ve formě nedůstojné, či hygienicky závadné podmínky, diskriminace v přístupu k bydlení na soukromém trhu, nedostatečné kapacity pro bydlení pro vícečetné rodiny, finanční nedostupnosti, atd.), jednak i na poptávku ze strany města Břeclavi (rozvoj kompetencí pro plnění povinností spojených s bydlením u potřebných nájemníků, řešení komplikací spojených s bydlením již v počátku jejich vzniku, asistence při řešení, atd.).

První stupeň prostupného modelu

První stupeň tzv. přechodného bydlení s intenzivním doprovodným sociálním programem je určen zejména pro rodiny s dětmi, které nemají možnost využít běžných možností bydlení a potřebují intenzivnější míru doprovodných sociálních služeb. Tato forma bydlení je pouze přechodná. Jejím cílem je stabilizovat nejproblematictější oblasti života rodiny a motivovat ji k hledání návazného bydlení.

Druhý stupeň prostupného modelu

Druhý stupeň, tzv. sociální byty s doprovodným sociálním programem, je určen zejména rodinám a jednotlivcům, kteří se nachází v obtížné sociální situaci (např. nízkopříjmová domácnost, vícedětná rodina, etc.). Cílem druhého stupně je zejména stabilizace celkové situace rodiny, popřípadě přímo jednotlivce a posílení kompetencí po povinnosti spojenou s bydlením tak, aby se zmírnily překážky, které rání přístupu na volný bytový trh. Co se týče délky bydlení ve druhém stupni, tak je stanovena dle individuálních potřeb jednotlivce. Délka bydlení ve druhém stupni je, dle potřeb rodiny či jednotlivce, krátkodobá, tedy v délce do 1 roku.

Účel sociálních bytů s doprovodným sociálním programem:

- Jako tzv. tréninkové bydlení poskytují potřebný čas pro nabytí podstatných kompetencí, jež jsou nutné pro užívání a udržení si důstojného bydlení.
- Jsou prevencí rozdělování rodin v nepříznivé bytové situaci – v Břeclavi jsou azylové domy v Břeclavi zpravidla rozděleny na muže a matky s dětmi.
- Stabilizace rodinné situace – slouží ke konsolidaci základních potřeb rodiny, jako jsou např. zaměstnání a výchova dětí, apod.
- V rámci tohoto stupně má rodina prostor na úsporu finančních prostředků, jež jsou nezbytné pro přechod do III. – integrovaného stupně bydlení.

Třetí stupeň prostupného modelu

Třetí stupeň, též udávaný jako tzv. integrované bydlení, je realizován v běžných obecních, případně soukromých bytech, v kterékoliv městské části s cílem podpořit integraci sociálně znevýhodněných občanů. Účel integrovaného bydlení tkví především v desegregaci a poskytování příležitosti k efektivní integraci sociálně znevýhodněných občanů. Cílovou skupinou třetího stupně jsou hlavně rodiny, či jednotlivci, kteří prošli předchozím stupněm prostupného modelu bydlení a jejich situace je již stabilizována.

(Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi, 2012)

6.3 Regenerace bytového fondu města

K dalším cílům bytové politiky města náleží opravy stávajícího bytového fondu. V rámci oprav bytového fondu města Břeclav probíhaly, resp. stále probíhají projekty, jež jsou zaměřeny buď na komplexní revitalizaci či regeneraci bytových a rodinných domů nebo jen na opravy konkrétních částí – např. zateplení, výměna oken, atd. V současnosti funguje ve městě Břeclav program IPRM Valtická, ve kterém mají obyvatelé panelových domů lokality sídliště Na Valtické možnost získat dotaci na zateplení, výměnu oken, výměnu technické infrastruktury domu, atd. Dále měli v minulosti obyvatelé bytových domů možnost čerpat finanční pomoc pomocí zvýhodněného úvěru v rámci programu PANEL, resp. programu Nový Panel, který poskytoval úrokové dotace na opravy panelových domů na základě seznamu typizovaných konstrukčních soustav panelové technologie, jež je přílohou Nařízení vlády č. 63/2006 Sb. Ten je v současné době uzavřen z důvodu vyčerpání finančních prostředků a znovu poběží od poloviny roku 2013. Další možností bylo, v případě rodinných domů, využít již zmíněnou dotaci Zelená úsporám, která by měla opět fungovat od poloviny roku 2013. Dále město využívá dotačních prostředků z MMR na regeneraci sídlišť – jedná se o veřejná prostranství. V současné době jsou snahy města orientovány především směrem opravy sídliště Na Valtické. Průběh, cíle, harmonogram a financování regenerace sídliště popisuje Integrovaný plán rozvoje města (IPRM) – zóna Valtická.

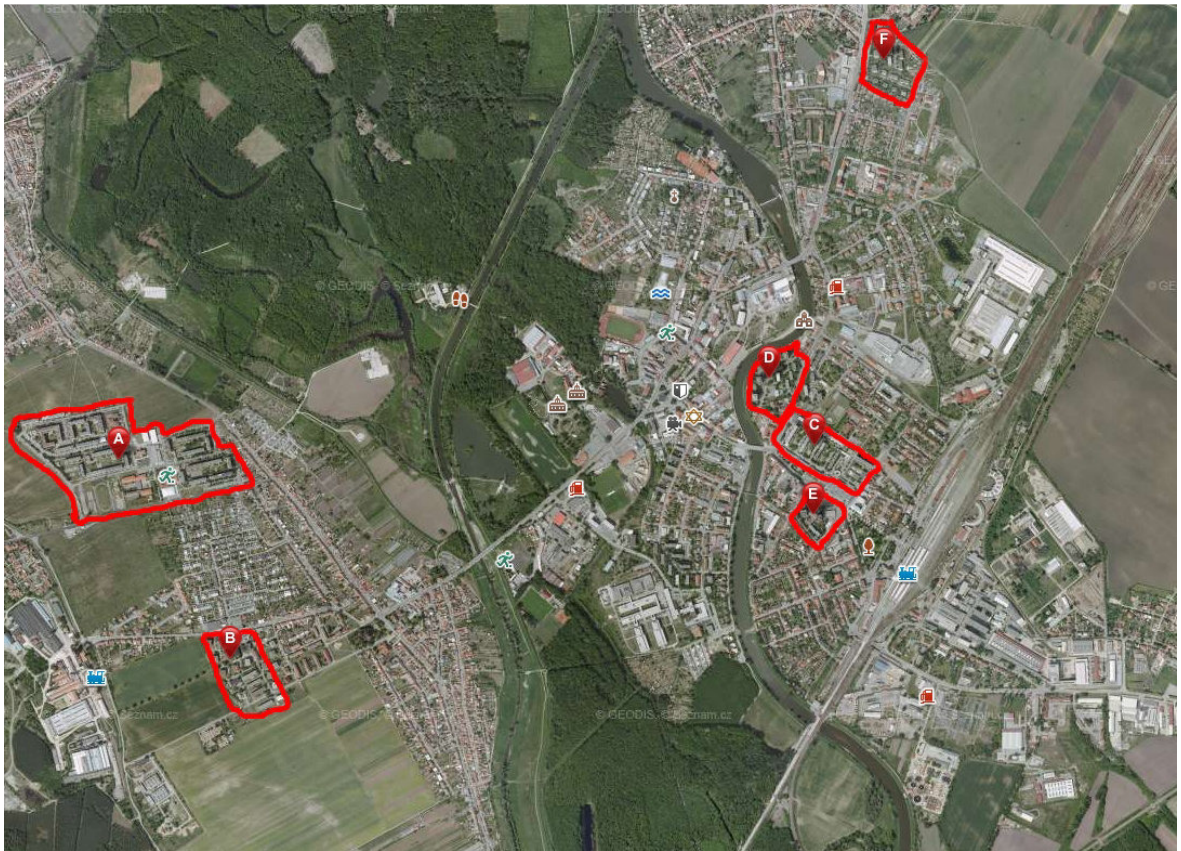
Regenerace panelových sídlišť

Drápalová uvádí jako jeden z nejčastějších problémů panelových sídlišť nedostatečné tepelně izolační vlastnosti obvodového pláště budovy. V podstatě žádný panelový dům nespĺňuje současné normy na tepelnou ochranu budov. Protože na stavbách bývají využity nekvalitní výrobky, tak nově postavené panelové domy nedosahují ani původně navržených výpočtových hodnot. (Drápalová, 2006, s. 16)

I u panelových sídlišť nacházejících se na území města Břeclav je celkovým problémem špatný technický stav. Většina z nich od doby své výstavby neprošla komplexní rekonstrukcí. Budovy jsou zpravidla velmi energeticky náročné, protože chybí zateplení – jak zdí, tak i oken (často zůstávají původní dřevěná). Město své úsilí směřuje spíše na podporu veřejných prostranství než na vnitřní úpravy bytových domů.

V Břeclavi se nachází celkem 6 panelových sídlišť s celkovým počtem 2989 bytů. Největším sídlištěm je sídliště Na Valtické nacházející se v městské části Poštorná. Nezanedba-

telný počet bytů se nachází na sídlišti Slovácká, celkem 556. Ostatní sídliště jsou, co do velikosti a počtu bytů, podobné. Sídlíště nacházející se na území města zobrazuje mapa.



Obrázek 15 – Prostorové rozmístění panelových sídlišť v Břeclavi

Zdroj: mapy. cz, ©2013, vlastní zpracování

Vysvětlivky:

- A – sídliště Na Valtické - 1441 bytů
- B – sídliště na ulici Budovatelská – 192 bytů
- C - Sídlíště na ulici Slovácká - 556 bytů
- D- Sídlíště na ulici Dukelských Hrdinů - 325 bytů
- E - Sídlíště na ulici Jana Palacha - 258 bytů
- F - Sídlíště U Jánského dvora - 217 bytů

Regenerace sídliště Slovácká

V současné době město své aktivity směřuje na regeneraci panelového sídliště Slovácká a sídliště Na Valtické. K tomuto využívá dotací Ministerstva pro místní rozvoj na regeneraci panelových sídlišť, a to konkrétně dotace na úpravu veřejných prostranství.

Například v roce 2012 si město Břeclav podalo žádost na Ministerstvu pro místní rozvoj na přidělení dotace. Předmětem plnění této žádosti byla realizace stavby „Regenerace panelového sídliště Slovácká – I. etapa“.

Důvodem této realizace byl zejména nevyhovující stav chodníkových ploch v dané lokalitě (náležícím k prvnímu bloku panelových domů, tedy vchody 2709/1, 2709/2, 2709/3, 2709/4), dále zajištění dostatečné kapacity parkovacích míst, protože se zde doposud nacházela parkovací plocha, která nevyhovovala jak kapacitně, tak i vzhledem k nefungujícímu odvodnění dešťových vod. Rovněž přilehlý chodník vykazoval nerovnosti a byl tak nevhodný pro osoby ZTP. Došlo tedy k opravě chodníků, k navýšení parkovacích míst. Došlo také k výměně stávajícího osvětlení za nové. Revitalizace probíhala v období červenec 2012 - prosinec 2012. Hodnota revitalizace byla 3 825 tis. Kč. Z toho 2 333 tis. Kč bylo dotováno a zbytek si město hradilo z vlastních prostředků.

(Vhodne - uverejneni.cz, ©2013)

Regenerace veřejných prostranství náležících k tomuto sídlišti pokračuje i tento rok (2013) v podobě „Regenerace panelového sídliště Slovácká – II. etapa“. Ve II. etapě regenerace sídliště Slovácká budou pokračovat stavební práce ve stejném duchu, jako tomu bylo v etapě I s tím, že dojde k úpravě ploch náležících k druhému bloku bytových domů. I zde se bude prvotně řešit parkoviště, dále chodníky a osvětlení. Nově se zde předpokládá výstavba nového hřiště a úprava veřejných prostranství jako celku. V plánu je výsadba stromů, keřů a umístění venkovních laviček. Projekt „Regenerace panelového sídliště Slovácká – II. etapa“ je stále v realizaci. Předpokládaný konec realizace je plánovaný na prosinec 2013. (Město Břeclav, ©2013)

Integrovaný plán rozvoje města – zóna Valtická

Vybraná zóna se nachází v západní části města Břeclav, konkrétně v části Charvatská Nová Ves. Celková rozloha zóny činí 21 ha, z toho 3 ha jsou tvořeny zastavěnou plochou.

Výstavba sídliště započala roku 1976 v blízkosti městské části Břeclav – Poštorná. Většina z celkového počtu 46 bytových domů vznikla do první poloviny 80. let. Ve stejné době zde vzniklo rovněž nákupní a zdravotní středisko, 2 základní školy (včetně sportovních areálů), postavena byla rovněž mateřská škola. Výstavba byla ukončena v roce 1984, v drobné míře pokračovala také v 90. letech, nicméně toto už bylo pouze drobného významu.

Přestože je sídliště Valtická nejmladším sídlištěm v Břeclavi, v hojném počtu jsou zde zastoupeny domy a veřejná prostranství v nevyhovujícím stavu. Častým jevem je rovněž vysoká kriminalita a delikvence, proto se město Břeclav rozhodlo intervenovat právě v této zóně. Typickým jevem pro tuto zónu je nízká technická a stavební kvalita bytových domů, hodnocena dle data výstavby sídliště. Tato skutečnost se následně promítá do nižších cen nemovitostí, což pak ovlivňuje ekonomickou a sociální skladbu obyvatel sídliště. Protože tedy socioekonomická situace na sídlišti Valtická není ideální, rozhodlo se město Břeclav pro veřejnou intervenci právě v této zóně.

Většina obytných domů na sídlišti Valtická je stejného typu – šestipatrové, pouze v západní části je několik osmipatrových budov. Obytné domy tvoří ulice a polozavřené vnitrobloky, prostor uvnitř vnitrobloků je vyhrazen pěšímu provozu. Hlavní vstup do sídliště je umístěn v jihovýchodním rohu z ulice Na Valtické. Sídliště je možno pomyslně rozdělit na 3 části – vstupní část (2 velké vnitrobloky), centrální část (nákupní a zdravotní středisko, základní a mateřská škola) a navazující část (1 velký vnitroblok a 3 menší). Obytný prostor uzavírá ulice Na Valtické. Většina budov, vyjma budovy základní školy, nacházející se v lokalitě sídliště Na Valtické, se vyznačuje velmi nízkou architektonickou úrovní. Domy mají stále stejný jednotný vzhled, jako měly po výstavbě. Ani špatný technický stav této situaci neprospívá, spíše naopak.



Obrázek 16 – Panelový dům nacházející se na sídlišti Na Valtické

Zdroj: Mapy Google, 2013

Globálním cílem IPRM je „Zvýšení kvality života obyvatel sídliště Valtická prostřednictvím revitalizace prostředí a regenerace bytových domů.“ Globální cíl se dále dělí na dva strategické cíle – Strategický cíl 1 - regenerace bytových domů a Strategický cíl 2 – Revitalizace veřejných prostranství. Obě tato opatření jsou financována z Integrovaného operačního programu.

Jednotlivá opatření a aktivity IPRM Valtická jsou realizovány dle předem připraveného časového harmonogramu. Počátek realizace IPRM spadá do prvního čtvrtletí 2009. Ukončení je plánováno na první čtvrtletí roku 2015. Realizace probíhá po etapách, resp. blocích, přičemž zůstávají zachovány vzájemné vazby a podmíněnosti, jelikož cílem je nenarušit již dokončené akce.

(Integrovaný plán rozvoje města zóna Valtická, 2012)

Celkové způsobilé výdaje činí 177 237 tis. Kč. Celkový počet podaných projektových žádostí je roven 11, v celkové hodnotě 42 508 tis. Kč. Počet projektových žádostí, jež byly doporučeny k financování, je shodný. Počet schválených projektů rovněž odpovídá počtu podaných projektových žádostí, tedy 11 v celkové hodnotě 42 508 tis. Kč.

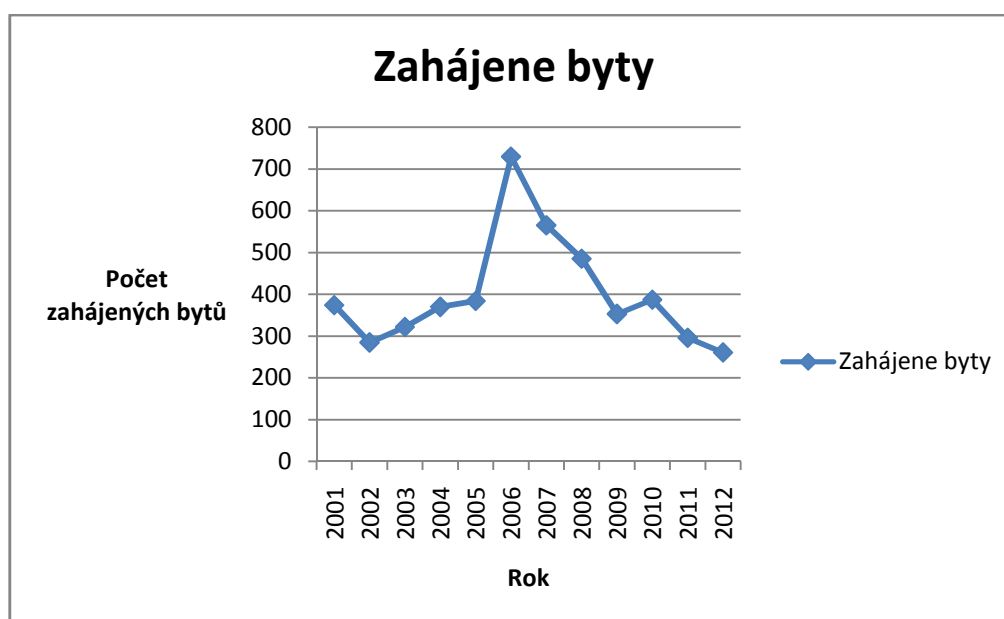
(Ministerstvo pro místní rozvoj, 2012)

6.4 Bytová výstavba

V současnosti dochází k transformaci potřeb obyvatel v oblasti bydlení, zejména v souvislosti s nárůstem dopadů staronových sociálních rizik a tím i snížením kupní síly obyvatelstva. Tyto diferencované potřeby se projevují zejména na místní úrovni.

K největší výstavbě v Břeclavi došlo v letech 1971 – 1980, kdy bylo postaveno 21% nových domů. Naopak nejméně nově postavených domů bylo v rozmezí let 1946 – 1960 (6%). Příčinou tak nízkého počtu nově vystavených bytů byla poválečná situace, konkrétně odsun německého obyvatelstva. (Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav, 2012)

V současné době město Břeclav žádné domy nestaví. Co se týče bytových domů, ty, dle informací majetkového odboru MěÚ Břeclav, budují především soukromí developři. Město s výstavbou domů přestalo před započítáním procesu privatizace, tedy před rokem 2007. Od té doby je bytová politika města orientována spíše směrem odprodeje, případně oprav stávajícího bytového fondu, než výstavby nových bytových domů. Malý počet volných pracovních míst a s tím související poměrně vysoká nezaměstnanost (viz základní sociálně – ekonomická charakteristika města) se samozřejmě odráží i na obsazenosti bytů. O bydlení ve městě již není takový zájem jako dříve.



Obrázek 17 – Bytová výstavba v Břeclavi (2001 – 2012)

Zdroj: Český statistický úřad, 2013

Graf zobrazuje průběh bytové výstavby v Břeclavi v letech 2001 – 2012. Od roku 2002 docházelo k nárůstu bytové výstavby. K největší výstavbě došlo v roce 2006, kdy byla zahájena výstavba 729 nových bytů. Od roku 2007 se bytová výstavba ve městě vyznačuje klesajícími tendencemi. V současné době je již na útlumu – v roce 2012 bylo zahájeno 261 nových bytů, což je cca třetina z bytů zahájených v roce 2006. (Český statistický úřad, 2013)

Územní plán města má určeny plochy jak pro domy rodinné, tak i domy bytové. Výstavba bytových domů je ve městě dnes spíše na ústupu. Celkově dochází k úbytku bytů. Důvodů je několik:

- Stáří, špatná technická kvalita,
- Slučování bytů při modernizaci,
- Přeměna bytových prostor na nebytové

Územní plán města Břeclav uvádí, že mezi roky 2020 až 2030 se situace bytového fondu stane kritickou – na hranu své životnosti se dostane většina objektů panelové zástavby pocházející z 80. let.

Nicméně je zřejmé, že rozvoj bydlení, stejně jako kvalita domovního a bytového fondu má vliv na stabilizaci místního obyvatelstva. Zvyšování atraktivity dané lokality pro trvalé bydlení se pak odráží v demografickém vývoji území. Protože v zájmu města je minimálně zachování stávajícího stavu obyvatelstva, bude město do budoucna zaměřovat své aktivity mimo opravy stávajícího bytového fondu i na výstavbu fondu nového. Územní plán města stanovuje několik rozvojových lokalit. V těchto lokalitách by měly být vybudovány jednak domy bytové, tak i bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel, pro staré lidi, mladé rodiny, atd.

Územní plán vymezuje následující rozvojové lokality, které rozděljuje dle městských částí:

- Charvatská Nová Ves – Hájký, Prostřední veliké, Habrova seč
- Poštorná – Díly za stodolami, Tovární kolonie, Díly za kozinou,
- Břeclav – město – U Gumotexu, Padělky, Šustárky

(Územní plán Břeclav: textová část – odůvodnění, 2011)

7 NÁVRHY OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA

Pro budoucí pozitivní vývoj bytové politiky a stavu hromadného bydlení ve městě Břeclav by bylo v první řadě vhodné, aby město zlepšilo komunikaci s obyvateli. Je pravda, že město vychází dotazům obyvatel ve většině případů vstřícně, nicméně je žádoucí, aby zapracovalo na přehlednosti webových stránek města, neboť je poměrně složité najít zde potřebné informace. Ve svém vlastním zájmu by město mělo provádět více dotazníkových šetření a více tak zapojit občany do chodu města. Takto získané informace pak mohou posloužit pro tvorbu podkladů vhodných pro další vývoj města Břeclav. Bylo by také vhodné, aby město takto získané informace veřejně prezentovalo a jeho činnost se tak stala více transparentní. Jak jsem již zmínila v textu, město Břeclav nemá zpracovaný žádný konkrétní dokument, který by se zabýval přímo bytovou politikou města. Existuje pouze několik dílčích dokumentů typu Integrovaný plán rozvoje města, Strategický plán sociální začleňování v Břeclavi, apod., proto by bylo vhodné, aby na základě dotazníkových šetření a aktuálních dat město vytvořilo komplexní dokument pojednávající o bytové politice.

Z mého pohledu je nejproblémovější oblastí ve městě otázka bydlení romské populace a s tím spojené problémové sociálně vyloučené lokality. Myslím si, že město neudělalo zrovna moudrý krok tím, že romské obyvatele odstěhovalo do holobytů v Charvatské Nové Vsi, protože velká část z nich se stejně navrátila k rodinám, které zůstaly v bytových domech ve městě. Hlavním cílem v oblasti bydlení by tedy mělo být zajištění přístupu Romů ke kvalitnímu bydlení, což by mohlo být naplněno prostřednictvím vytvoření koncepce sociálního bydlení města. Rovněž by stávající situaci mohla vyřešit instalace spotřeby měřičů v každé bytové jednotce obývané problémovými nájemníky. V této souvislosti by bylo dále vhodné, aby byl více využíván tzv. institut zvláštního příjemce, kdy by část sociálních dávek byla převedena na účet jiného subjektu, než je dotčená osoba. Myslím, že právě toto by byl vhodný nástroj pro prevenci před růstem dluhů.

Protože v posledních letech lze zaznamenat zvýšený nárůst osob zatížených sociálními problémy, mělo by město Břeclav orientovat své budoucí aktivity i tímto směrem. V první řadě by mělo město začít s rekonstrukcí holobytů, čímž by vznikly nové prostory například pro startovací byty. Poté, v případě, že by byl zájem ze strany veřejnosti, by mohlo město začít s výstavbou dalších nízkonákladových bytů. Bylo by rovněž vhodné, aby byl vytvořen program na podporu mladých lidí, jež by jim umožnil přístup ke zvýhodněným úvěrům

na bydlení. Přínosem těchto aktivit by pak bylo snížení výskytu sociálního vyloučení, tím pádem i eliminace sociálně vyloučených lokalit.

Vzhledem ke stále přetrvávajícímu trendu stárnutí populace by rovněž bylo žádoucí, aby město zvážilo výstavbu dalších domů s pečovatelskou službou. Stávající lůžková kapacita těchto zařízení není dostatečná, jelikož poptávka po tomto typu sociálního bydlení vysoce převyšuje nabídku. Vzhledem k energetické náročnosti těchto ubytovacích zařízení by měla být v prvotním zájmu města jejich celková rekonstrukce.

Další oblastí, na kterou by měla být bytová politika města zaměřena je otázka zachování cílového počtu obecních bytů. Je třeba vyřešit otázku míry prodeje obecních bytů vztahu k zachování potřebného množství obecních bytů. Myslím si, že v zájmu města bude odprodej co největšího možného počtu obecních bytů, protože bytový fond, jenž i nadále zůstává ve vlastnictví města, se vyznačuje špatným technickým stavem a vyžaduje tak četné opravy a rekonstrukce. Toto by pro městský rozpočet představovalo velké zatížení. Proto by bylo pro město vhodné, aby v budoucnu odprodalo většinu stávajícího bytového fondu, jenž je v jeho vlastnictví a ponechalo si pouze potřebné množství obecních bytů pro sociálně slabší skupiny obyvatel a také například pro nepředvídatelné události typu povodně, apod. O zachování potřebného množství bytů rozhoduje zastupitelstvo města. Bylo by vhodné, aby na základě analýzy databáze příjemců sociálních dávek zastupitelstvo města určilo, kolik přesně bytů je pro město výhodné si ponechat a na základě toho se poté město angažovalo v dalším prodeji bytového fondu.

V rámci Integrovaného plánu rozvoje města si město Břeclav klade za cíl jak regeneraci stávající bytového fondu, tak i podporu všech forem nové výstavby. Dále je zde otázka nevyužitých průmyslových ploch. Ve městě, v areálu bývalého cukrovaru, se nachází tzv. brownfields. Právě v těchto místech by město Břeclav mohlo zvážít výstavbu nových bytových domů s multifunkčním využitím, kdy by tedy tyto domy sloužily jednak jako domy bytové a jednak jako středisko různých služeb, apod. Přesto se více přikláním k názoru, že by se město mělo zaměřit spíše na otázku regenerace současného bytového fondu než na výstavbu nového. Značná část bytového fondu, zejména panelových domů, je zastaralá. V důsledku toho klesá zájem o bydlení v těchto domech. Je tedy důležité, aby byly tyto domy revitalizovány a byl tak zachován počet obyvatel města.

7.1 Projekt „Výstavba startovacích bytů a domu s pečovatelskou službou v areálu brownfields“

Popis objektu

Areál bývalého cukrovaru je v majetku města a je situován v jeho centru při státní silnici I/55. Areál se tak nachází v blízké dostupnosti městské hromadné dopravy a služeb, je lehce dostupný na dálnici D2, v blízkosti se nachází rovněž významný železniční uzel. Předchozí využití areálu bylo za účelem průmyslu, sídlila zde rovněž tržnice.

V současné době zde sídlí firma Racio, přesto většina pozemku zůstává doposud nevyužita. Celková rozloha areálu je 55 193 m² a je zastavěn z 40%. Na území areálu se vyskytují 2 doposud nevyužité haly, které by mohly být využity k účelu vybudování startovacích bytů a domu s pečovatelskou službou. Umístění areálu znázorňuje mapa.



Obrázek 18 – Prostorová lokalizace areálu brownfields

Zdroj: Zdroj: mapy.cz, ©2013, vlastní zpracování

Návrh řešení

Navrhuji revitalizaci tohoto areálu jako komplexní řešení pro obnovu brownfields a následné vybudování startovacích bytů a domu s pečovatelskou službou. K uskutečnění této revitalizace musí město Břeclav vyhlásit veřejnou zakázku pro provedení stavebních prací. Aby bylo podpořeno stavebnictví v regionu, bylo by vhodné, aby byli zvoleni spíše regionální, či místní dodavatelé této stavby.

Průběh revitalizace

Revitalizace areálu bude probíhat následujícím způsobem. Nejprve budou vybudovány sítě technického vybavení, tedy kanalizace, vodovody, apod. Stávající 2 haly zůstanou zachovány, pouze dojde k jejich přestavení, a to z důvodu jejich vysoké architektonické hodnoty. Jejich rekonstrukcí vzniknou prostory pro startovací byty a dům s pečovatelskou službou.

Vybudování domu s pečovatelskou službou

V největší hale bude zřízen dům s pečovatelskou službou. Z důvodu současného trendu stárnutí populace a nedostatečných kapacit ve stávajících zařízení tohoto typu ve městě Břeclav je toto jedna z hlavních priorit města.

Celkem zde vznikne 30 malometrážních dvoulůžkových bytových jednotek. Každý dvoulůžkový pokoj bude disponovat velikostí cca 30 - 35 m². Kromě pokojů s dvěma lůžky bude v domě s pečovatelskou službou rovněž 17 jednolůžkových pokojů, na které bude veden pořadník pouze ze stávajících klientů domova s pečovatelskou službou. Všechny pokoje budou mít své sociální zázemí (WC, sprcha), kuchyňskou linku, lednici, elektrický vařič, tísňové tlačítko, ostatní zařízení si dodává klient. Příslušenstvím jednotky může být dále terasa, balkon či lodžie. Celková kapacita lůžek bude cca 67. Tímto bude zcela pokryta poptávka po tomto typu bydlení na území města.

Tyto pokoje budou umístěny v prvním poschodí. V budově bude k dispozici osobní výtah. V přízemních prostorách se nachází zázemí pro pečovatelky, ordinace lékaře, rehabilitace, velká jídelna a kuchyň, dále dílna, knihovna, kadeřnictví a bufet.

Vybudované pokoje budou vyhovovat požadavkům České státní normy na opravu budov a energetická náročnost bude co nejmenší. Tohoto se dosáhne snížením energetických ztrát v domě tak, aby navržená opatření zohledňovala vnější klimatické podmínky, lokální klimatické podmínky, vnitroklimatické prostředí a rovněž efektivnost investice do zateplení.

V okolí domu s pečovatelskou službou se vysadí park a dojde rovněž k úpravě stávajících veřejných prostranství náležících k této lokalitě. V prostoru se místní zdroj vody využije k umístění kašny s fontánou. Prostor parku se vybaví lavičkami, osvětlením a dalším mobiliářem. Jelikož okolo areálu cukrovaru protéká řeka Dyje, vznikne zde klidné místo pro odpočinek a relaxaci obyvatel domu. V zahradě bude vybudován bezbariérový průchozí chodník, část prostranství před domem pak bude využita jako parkoviště pro osobní automobily návštěvníků domu. Parkoviště bude mít kapacitu 20 parkovacích míst, což by mělo být, vzhledem k lůžkové kapacitě domu, dostačující.

Přidělování pokojů bude probíhat podobně jako v ostatních zařízení podobného typu. Zájemce si musí podat žádost (poštou nebo osobně), jejíž součástí je i vyjádření praktického lékaře. Poté bude zaevidována pod číslem jednacím. Po vyjádření lékařky pak sociální pracovnice ve lhůtě 30 dnů vyrozumí zájemce o zařazení/nezařazení do evidence. Poté došlo k osobnímu setkání zájemce a sociální pracovnice. Při uvolnění lůžka bude podepsána smlouva.

Ceník za ubytování bude následující. Nejméně bude stát ubytování v dvoulůžkových pokojích – cena se stanoví na 250 Kč/den za ubytování a stravu, což měsíčně představuje 7500 Kč. Nejdražší budou samozřejmě jednolůžkové pokoje, kdy bude cena za ubytování a stravu/den činit 300 Kč, tedy 9000 Kč/měsíc.

Vybudování startovacích bytů

Druhá volná hala bude zrekonstruována za účelem vybudování startovacích bytů pro mladé rodiny. Město Břeclav se, vedle nedostatečné kapacity ubytovacích zařízení pro seniory, potýká i s nedostatečným počtem tzv. startovacích bytů, tedy bytů pro mladé rodiny. Lokalita cukrovaru je, vzhledem k nedalekému centru a dostupné občanské vybavenosti, pro vybudování tohoto typu bydlení vhodná.

Vznikne zde 25 nových bytů, z toho 9 velikosti 1+kk, 11 velikosti 2+kk a 5 velikosti 3+kk. Každý byt bude disponovat plochou 35 – 65m². Všechny pokoje budou mít své sociální zázemí – WC a sprchu, kuchyňskou linku, lednici a elektrický vařič, s tím, že ostatní zařízení si dodává klient. Příslušenstvím bytové jednotky může být dále terasa či balkon. Většina bytů bude umístěna v prvním poschodí. V přízemí se pak umístí základní občanská vybavenost – potraviny, drogerie, lékárna, kadeřnictví, apod. Nájemné za jeden byt bude stanoveno dle velikosti bytu, přičemž by se rovnalo 50 % běžného nájmu za m² v této lokalitě obvyklého.

V prostranství před byty bude postaveno dětské hřiště, které se propojí s parkem náležícím domu s pečovatelskou službou. Vznikne tak klidné místo vhodné pro rodiny s malými dětmi, které přitom nebude daleko od centra města. Parkoviště s celkovou kapacitou 27 parkovacích míst bude umístěno v prostoru za byty, aby nebyl nijak narušen klidný ráz veřejného prostranství.

Vzhledem k vysoké poptávce po tomto typu bydlení budou žadatelé vybíráni na základě přísnějších kritérií, než tomu bylo doposud. Hlavní podmínkou pro získání nájemní smlouvy bude přítomný stav žadatelů – pouze mladí manželé či nesezdaní partneři s dítětem, kdy alespoň jeden z nich splňuje věkové kritérium 18 - 30 let a má alespoň jeden rok trvalý pobyt na území města. Dalším důležitým kritériem bude kritérium dosažení na minimálně 80% průměrné hrubé mzdy jedním z partnerů.

Nabídka těchto bytů bude vyvěšena na úřední desce MěÚ Břeclav po dobu minimálně 15 dnů. Žádosti o přidělení bytů se budou podávat písemně nebo osobně na majetkovém odboru MěÚ Břeclav. Žadatelé následně, pokud splní výše uvedené podmínky, budou vybráni losem. V případě, že bude žadatelů nedostatek, podmínky by se zmírnily.

Rozpočet a realizace

Realizátorem projektu „Výstavba startovacích bytů a domu s pečovatelskou službou“ bude město Břeclav. Projekt bude financován ROP II Jihovýchod, konkrétně z oblasti podpory 3.2 – rozvoj regionálních středisek, která je, mimo jiné, zaměřena na regeneraci a revitalizaci brownfields a s tím souvisejících zanedbaných území. Určitá část projektu bude financována městem samotným, a to především z prostředků získaných odprodejem současného bytového fondu. Celkové náklady na projekt budou ve výši 40 mil. Kč včetně DPH (16 mil. Kč za vybudování domu s pečovatelskou službou, 15 mil. Kč za vybudování startovacích bytů a 9 mil. Kč za úpravu veřejných prostranství).

Harmonogram

9/2013 – 12/2015

Přínosy projektu

Realizací tohoto projektu se ve městě zvýší kvalita bydlení, dojde ke zkvalitnění občanské vybavenosti, což povede ke zvýšení pozitivní migrace. Byla by využita doposud prázdná plocha v areálu brownfields. Zcela se pokryje poptávka po startovacích bytech a bydlení

pro seniory. Bude tak naplněn jeden z dílčích cílů bytové politiky města. Realizace projektů tak prospěje rozvoji města jako celku.

7.2 Projekt „Podpora integrace romské komunity v Břeclavi a řešení bytové situace“

Popis stávající situace

Ve městě se nachází několik sociálně vyloučených romských lokalit – lokalita Na zahradách – zde žije cca 12 romských domácností, lokalita v Charvatské Nové Vsi – holobyty, lokalita ve Hřbitovní ulici, aj. Mezi další místa obývané Romy patří: dům v Mánesově ulici, tzv. Radiovila, dům na Třídě 1. Máje, asi tři byty na sídlišti Na Valtické, asi pět bytů v ulici Bratislavská a dva rodinné domy v Charvatské Nové Vsi. Tyto lokality, až na výjimky, se vyskytují v okrajových částech města.

Obecně je kvalita bydlení dlouhodobý problém Romů v celém Jihomoravském kraji, nejenom v Břeclavi. Nejčastější příčinou ztráty bydlení v Břeclavi, stejně jako v jiných městech ČR, je v první řadě neřešení dluhů a neplacení nájemného a služeb spojených s užíváním bytu. Romské rodiny přichází o bydlení nejčastěji z těchto důvodů – neplacení nájemného a úhrad za plnění poskytovaná s užíváním bytu za delší dobu než tři měsíce, poškozování zařízení bytů, hrubé porušování dobrých mravů v domě, či přenechání celého bytu (nebo jeho části) do podnájmu dalším osobám bez písemného souhlasu pronajímatele bytu.

Strategie romských rodin bez přístřeší při řešení bytové situace - vzhledem k nedostatečným kapacitám ubytovacích zařízení institucionálního charakteru volily vystěhované rodiny kombinaci a střídání pobytů u příbuzných s ubytováním v komerčních ubytovnách. Romské domácnosti se vyznačují zejména vysokým počtem osob na jeden pokoj. Dle informací města se počet těchto osob rovná 2,5 až 3 osobám v průměru na jeden pokoj.

Před výpovědí z nájmu bytu se obce snaží s každým nájemcem na úhradě dluhu smírnou cestou domluvit a upozornit ho na následky neplacení. V případě, že nepomůže ani domluva a dluh není uhrazen a neustále narůstá, následuje výpověď z nájmu bytu, příp. neuzavření nové nájemní smlouvy na dobu určitou a žaloba o vyklizení bytu. Konkrétně město Břeclav využívá tyto nástroje: splátkový kalendář - umožňuje postupné splacení dluhu, nicméně nevýhodou bývá nepravidelnost ve splácení; institut zvláštního příjemce - umož-

ňuje převod části sociálních dávek na účet jiného subjektu než je oprávněná osoba; odpuštění penále z prodlení.

Nicméně ani tyto nástroje doposud romskou problematiku v Břeclavi nevyřešily. Hlavním problémem je to, že bytové problémy romských rodin vysoce korelují s ostatními negativními jevy – kriminalita, apod., což dává příčinu vzniku sociálně vyloučených lokalit na území města. Jedná se tak o komplexní problém, nikoliv problém zasahující jen oblast bydlení.

Návrh řešení:

Navrhuji podporu integrace romské komunity na území města Břeclav jako komplexní řešení pro problematiku bydlení a problematiku sociálně vyloučených lokalit.

Pro řešení uvedených problémů je jednou z nezbytných podmínek vytvoření systému sociálního bydlení – je nutné obsahově vymezit pojem sociální bydlení, stanovit kdo a za jakých podmínek má na sociální bydlení nárok. Dále tzv. podporované bydlení – jde o kompletní rekonstrukci bytového fondu, popř. vybudování nové osady, která bude osídlována podle předem stanovených kritérií – součástí by měl být doprovodný sociální program, který stojí především na terénní sociální práci s klienty.

Dále bude vhodné zavést systém tzv. oddluženého bydlení. Princip spočívá ve vyhlášení amnestie z úhrady dlužné částky na nájemném za předpokladu, že se občan na základě dobrovolnické smlouvy zaváže stávající dluh odpracovat formou veřejně prospěšných prací a začne řádně platit nájemné. Poté, co předem stanovený počet hodin dobrovolně odpracuje, město mu dluh odpustí. Tento model bude vhodné uplatnit pouze v případech těch dlužníků, jejichž dluh není příliš vysoký, protože v případě nájemníků, kteří dluží sumy v řádech desítek tisíc je model neefektivní, jelikož je dosažení cíle (odpracování potřebného počtu hodin) vzdálené a demotivující.

Dalším možným řešením situace by bylo, kdyby město znovu romským obyvatelům nabídlo možnost bydlet v městských bytech, ale zároveň by je sociální pracovníci učili, jak se chovat spořádaně. Aby nedošlo k návratu problémových a hlučných neplatičů, budou tyto rodiny přísně vybírány a následně kontrolovány a vedeny k tomu, aby bydlení v normální zástavbě zvládly bez větších potíží. Uzavře se smlouva na rok, která bude v případě dodržení předem stanovených podmínek prodloužena. Pokud by se romští nájemníci nechovali dle předem stanovených pravidel, smlouva by prodloužena nebyla a byli by z bytu vystěhováni. Hlavní přínos vidím v působení terénních sociálních pracovníků, kteří by na rom-

ské obyvatele sociálně vyloučených lokalit působili motivačně a preventivně. Současně s tím by jim pomáhali řešit problémy spojené s bydlením. V souvislosti s tím by město mělo zajistit sociální služby k tomuto účelu určené.

Rozpočet a realizace

Realizátorem Projektu „ Podpora integrace romské komunity v Břeclavi a řešení bytové situace“ bude město Břeclav. Projekt vytvoření systému sociálního bydlení bude financován prostřednictvím prostředků Ministerstva pro místní rozvoj, konkrétně z podprogramu podpory výstavby podporovaných bytů. Výše dotace v tomto programu je 600 tis. Kč na 1 bytovou jednotku. Co se týče zřízení sociálních terénních pracovníků v těchto lokalitách, financování bude prostřednictvím ESF – OP Lidské zdroje a zaměstnanost, oblast podpory: 3.2 Podpora sociální integrace příslušníků romských lokalit. Celkové náklady na projekt budou ve výši 20 mil. Kč. Část nákladů projektu by si město hradilo samo.

Harmonogram

9/2013 – 8/2016

Přínosy projektu

Pokud by se město Břeclav drželo celostátního přetrvávajícího trendu, kdy zastupitelstva některých obcí prodávají zdevastované byty soukromým nájemcům, nijak by problematiku sociálně vyloučených lokalit a bydlení romských obyvatel nevyřešilo, protože by toto pouze přesunulo jinam, například na území jiné obce. Je tedy žádoucí, aby se problémem aktivně zabývalo a snažilo se eliminovat problémy sociálně vyloučených Romů například prostřednictvím již výše zmíněného podporovaného, resp. sociálního bydlení a tím problémy s tím spojené řešilo operativně, nikoliv je odkládalo na později.

Hlavní přínos vidím v tom, že pokud město Břeclav vybuduje vlastní sociální bydlení s doprovodným sociálním programem, bude nájemné hrazené ze sociálních dávek končit v obecní pokladně. Město tímto získá prostředky například pro financování sociálních terénních pracovníků.

Jelikož otázka vyřešení bytové situace romských obyvatel Břeclavi zůstala doposud nevyřešena, mohla by realizace tohoto projektu stávající situaci napomoci. Myslím si, že se jedná o skutečně jediné východisko situace, protože, jak ukázaly zkušenosti, dosavadní činnost města vedla maximálně ke zmírnění důsledků tohoto problému, nikoliv k jejich úplnému vyřešení.

ZÁVĚR

Závěrem lze konstatovat, že podpora bytové politiky je v České republice významná jak na úrovni státní, tak i na úrovni místní – obecní. V oblasti státu plní nejdůležitější úlohu Ministerstvo pro místní rozvoj, které je ústředním orgánem v oblasti bydlení a bytové politiky. Dále na státní úrovni plní nezanedbatelnou úlohu také Ministerstvo financí, Ministerstvo zemědělství a Státní fond rozvoje bydlení. Základním dokumentem státu v oblasti bytové politiky je Koncepce bydlení do roku 2020, která stanovuje budoucí orientaci bytové politiky. Vznik této koncepce má v gesci právě Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení. Rovněž obce mají v oblasti bydlení a bytové politiky svou nezastupitelnou úlohu.

Jedním z cílů práce byla analýza bytové politiky města Břeclav. Město Břeclav se na podpoře bytové politiky na svém území podílí velmi aktivně. Aktivitu města lze sledovat například prostřednictvím projektů na podporu řešení problematiky sociálního vyloučení a sociálního bydlení. Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi zmiňuje vytvoření tzv. prostupného modelu bydlení, kdy bude vytvořen jakýsi mezistupeň mezi bydlením v azylovém domě a klasickým nájemním bydlením. Cílem vytvoření tohoto modelu je předejít diskriminaci při hledání vhodného bydlení. Co se týče sociálně vyloučených lokalit a romského obyvatelstva Břeclavi, i zde město podniká četné kroky, přesto tato problematika zůstává doposud nevyřešena. Jedním z projektů vytvořených v návrhové části práce je projekt „Podpora integrace romské komunity v Břeclavi a řešení bytové situace“, kdy jsem nastínila možná řešení tohoto problému. Dalším projektem je pak projekt zaměřený na výstavbu startovacích bytů a domu s pečovatelskou službou, protože právě zde se město Břeclav střetává s vysokou poptávkou a nedostatečnými ubytovacími kapacitami v těchto zařízeních.

Dalším z cílů bytové politiky města Břeclav je revitalizace sídlišť, například v rámci Integrovaného plánu rozvoje města zóna Valtická, či regenerace sídliště Slovácká – I. a II. etapa. Problémem panelových sídlišť v Břeclavi je zejména jejich stáří. Výstavba panelových sídlišť započala v Břeclavi už počátkem 60. let 20. století. Většina panelové zástavby v Břeclavi pochází z 80. let 20. století. S tím souvisí špatný technický stav budov a následně četné opravy. Město Břeclav se rozhodlo situaci řešit tím, že svůj bytový fond poskytlo k odprodeji. Privatizace ve městě Břeclav probíhá od roku 2007. Původně bylo ve vlastnictví města 1300 bytů, z toho bylo v první vlně privatizace, která probíhala od roku 2007 do

roku 2010, prodáno přes 900 bytů. Přesto městu zůstalo několik bytů, které nemohlo prodat. Důvodem bylo stáří, zanedbanost a lokalizace daných bytů (hodně z nich se nacházelo v tzv. sociálně vyloučených lokalitách). Město se rozhodlo tuto situaci řešit tak, že tyto byty prodávalo za minimální ceny – v průměru 100 – 300 tis. Kč za byt, v závislosti na jeho velikosti. V současné době probíhá druhá vlna privatizace. Ukončení privatizace ve městě Břeclav je předpokládáno v roce 2014.

Bytová politika v Břeclavi bude do budoucna orientována směrem vybudování systému sociálního bydlení a oprav stávajícího bytového fondu za stejným účelem. V zájmu města bude také zpřístupnění bydlení pro obyvatele zatížené sociálním vyloučením, především tedy romské populace.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] DOREY, Peter. 2005. *Developments in British Public Policy*. London: Sage Publications Ltd. ISBN 0-7619-4905-4.
- [2] DOSTÁL, Bořivoj et al., 1968. *Břeclav – dějiny města*. Brno: Musejní spolek. ISBN neuvedeno.
- [3] DRÁPALOVÁ, Jana. 2006. *Regenerace panelových domů: krok za krokem*. Brno: ERA. ISBN 80-736-6054-7.
- [4] KUDA, František a Martin LUX. 2010. *Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing. ISBN 978-802-7431-026-3.
- [5] LUX, Martin et al., 2002. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-86429-12-1.
- [6] POLÁKOVÁ, Olga et al., 2006. *Bydlení a bytová politika*. 1. Vyd. Praha: Ekopress. ISBN 80-86929-03-5.
- [7] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al., 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové. ISBN 80-903813-0-8.

Dokumenty dostupné online:

- [8] SUNEGA, Petr. Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis/Czech sociological review*. 2005, roč. 41, č. 2, s. 271-299. ISSN 0038-0288. Dostupné z: http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/soccas41_2_sunega.pdf.

Koncepční a strategické dokumenty:

- [9] *Dlouhodobý monitoring situace Romských komunit v České republice: moravské lokality*. Úřad vlády České republiky. 2008. Dostupné z: <http://www.mezikulturnidialog.cz/res/data/010/001178.pdf>.

- [10] *Integrovaný plán rozvoje města Břeclav*. Břeclav, 2011. Dostupné z: http://breclav.org/sub/ors/dokumenty/cat_view/120-odbor-rozvoje-a-spravy/458-strategie-dokumenty/155-integrovaný-plan-rozvoje-mesta-breclav.
- [11] *Integrovaný plán rozvoje města zóna Valtická*. Břeclav, 2012. Dostupné z: <http://breclav.org/cs/radnice-samosprava-urad/mestsky-urad/seznam-odboru-mesta/odbor-rozvoje-a-spravy/ors-dokumenty>.
- [12] *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. III. vyd. Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, 2011. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>.
- [13] *Koncepce bytové politiky: Schválena vládou usnesením ze dne 16. Března 2005 č. 292*. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky>.
- [14] *Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav*. Břeclav, 2007. Dostupné z: <http://breclav.org/cs/radnice-samosprava-urad/mestsky-urad/seznam-odboru-mesta/odbor-majetkovy/om-dokumenty>.
- [15] *Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav*. Břeclav, 2013. Dostupné z: <http://breclav.org/cs/radnice-samosprava-urad/mestsky-urad/seznam-odboru-mesta/odbor-majetkovy/om-dokumenty>.
- [16] *Rozbor udržitelného rozvoje území pro správní obvod obce s rozšířenou působností Břeclav – aktualizace 2012*. Břeclav, 2012. Dostupné z: <http://breclav.org/cs/radnice-samosprava-urad/mestsky-urad/seznam-odboru-mesta/odbor-rozvoje-a-spravy/ors-dokumenty>.
- [17] *Strategický plán sociálního začleňování v Břeclavi*. Agentura pro sociální začleňování, 2013. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-breclav>.
- [18] *Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb města Břeclav na léta 2012 – 2016*. Břeclav, 2012. Dostupné z: <http://breclav.org/cs/radnice-samosprava-urad/mestsky-urad/seznam-odboru-mesta/odbor-socialnich-veci/osv-dokumenty>.
- [19] *Územní plán Břeclav: textová část – odůvodnění*. Břeclav, 2011. Dostupné z: http://breclav.org/sub/ors/dokumenty/cat_view/120-odbor-rozvoje-a-spravy/391-oddeleni

urad-uzemniho-planovani/296-rozpracovana-upd/306-breclav/363-breclav-qnovyq-uzemni-plan/366-breclav-uzemni-plan-koncept?start=35.

Internetové stránky:

[20] CÍSAŘ, Jaromír. *Na okraj sociologického výzkumu bydlení* [online] 2005. [cit. 2013-03-29]. Dostupné z: <http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:X6feo9oLLuYJ:www.csrb.cz/diskuze/lux.doc+&cd=1&hl=cs&ct=clnk&gl=cz>.

[21] ČESKO. ARNET ON LINE. *Zákony ČR onLine: Komplexní systém právních informací* [online]. Arnet On Line, © 2004 – 2013 [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: <http://www.zakonycr.cz/>.

[22] ČESKO. CZECHTRADE. *Businessinfo.cz – oficiální portál pro podnikání a export*. [online]. CzechTrade, ©1997 – 2013 [cit. 2013-04-22]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/>.

[23] ČESKO. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Český statistický úřad* [online]. Český statistický úřad, ©2013, 2013-04-24 [cit. 2013-03-05]. Dostupné z <http://czso.cz/>.

[24] ČESKO. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. ©2009 - 2013, 2013-03-07 [cit. 2013-03-07]. Dostupné z <http://www.scitani.cz/>.

[25] ČESKO. ČTK © 2013 Evropský soud zamítl první dvě stížnosti na regulované nájemné [online]. [cit. 2013-03-05]. Dostupné z: http://www.financninoviny.cz/zpravy/evropsky-soud-zamitl-prvni-dve-stiznosti-na-regulovane-najemne/918411?utm_source=rss&utm_medium=feed.

[26] ČESKO. HAVIT. *Businesscenter. cz* [online]. Havit, © 1998 – 2013 [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: <http://business.center.cz/>.

[27] ČESKO. LEGIS.CZ. *Nový občanský zákoník* [online]. LEGIS. CZ s.r.o., 2013 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.novyobcanskyzakonik.cz/>.

[28] ČESKO. MĚSTO BŘECLAV. *Břeclav – oficiální web města*. [online]. Město Břeclav, ©2013 [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://breclav.org/>.

[29] ČESKO. MINISTERSTVO FINANČÍ. *Ministerstvo financí* [online]. Ministerstvo financí, ©2005 – 2009 [cit. 2013-02-15]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/>.

- [30] ČESKO. MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. Ministerstvo pro místní rozvoj, 2013 [cit. 2013-03-02]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/>.
- [31] ČESKO. MINISTERSTVO SPRAVEDLNOSTI. *Ministerstvo spravedlnosti* [online]. Ministerstvo spravedlnosti, 2013 [cit. 2013-01-15]. Dostupné z: <http://portal.justice.cz/Justice2/Uvod/uvod.aspx>.
- [32] ČESKO. MINISTERSTVO ŽIVOTNÍHO PROSTŘEDÍ. *Ministerstvo životního prostředí* [online]. Ministerstvo životního prostředí, ©2008 – 2012 [cit. 2013-02-17]. Dostupné z: <http://www.mzp.cz/>.
- [33] ČESKO. STÁTNI FOND ROZVOJE BYDLENÍ. SFRB: *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Státní fond rozvoje bydlení, ©2011 [cit. 2013-02-16]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>.
- [34] ČESKO. STATUTÁRNÍ MĚSTO HAVÍŘOV. *Koncepce bydlení Statutárního města Havířova*. [online]. Statutární město Havířov, ©2012, [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.havirov-city.cz/HTML/bydleni/opatreni11.htm>.
- [35] GOOGLE. *Mapy Google* [online]. Google, ©2013 [cit. 2013-04-02]. Dostupné z: <https://maps.google.cz/maps?hl=cs&tab=ll>.
- [36] MĚŠEC.CZ. *Státní podpora*. [online]. Měšec.cz, ©2008 – 2013 [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/bydleni/stavebni-sporeni/pruvodce/statni-podpora/>.
- [37] MUZEUM A GALERIE BŘECLAV. *Muzeum a galerie Břeclav*. [online]. Muzeum a galerie Břeclav. ©2013 [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <http://www.muzeumbv.cz/>.
- [38] ODHADONLINE.CZ. *Odhad nemovitosti, znalecký posudek, oceňování, soudní znalec, odhadce*. [online]. Odhadonline.cz, © 2008 – 2013 [cit. 2013-02-22]. Dostupné z: <http://www.odhadonline.cz/odhad-statistika-kriminalita-nezamestnanost-prumerna-mzda-nemoci-znalecky-posudek-odhadce-znalec-obec-breclav-okr-breclav/>.
- [39] SEZNAM. *Mapy.cz* [online]. Seznam, ©2006 – 2013 [cit. 2013-03-26]. Dostupné z: <http://www.mapy.cz/>.
- [40] ŠEVČÍK, Jiří: *Břeclav zaplatí pokutu za obcházení zákona*. *Breclavskydenik.cz* [online] 2008 [cit. 2013-01-10]. Dostupné z: http://breclavsky.denik.cz/zpravy_region/pecina-potvrdil-breclav-kvuli-prodeji-bytu-zaplata.html.

[41] VHODNE – UVEREJNENI.CZ. *Portál pro vhodné uveřejnění. Regenerace panelového sídliště Slovacká I. Etapa.*[online]. Vhodne-uverejneni.cz, ©2013 [cit. 2013-03-18]. Dostupné z: <https://www.vhodne-uverejneni.cz/zakazka/regenerace-paneloveho-sidliste-slovacka-i-etapa>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	copyright
%	procento
‰	promile
a.s.	akciová společnost
atd.	a tak dále
atp.	a tak podobně
č.	číslo
čl.	článek
ČR	Česká republika
ČSFR	Česká a Slovenská Federativní Republika
DPH	daň z přidané hodnoty
ESF	Evropský sociální fond
Etc.	a jiné
EU	Evropská unie
Ha	hektar
IDS JMK	Integrovaný dopravní systém Jihomoravského kraje
IPRM	Integrovaný plán rozvoje města
Kč	koruna českých
MěÚ	Městský úřad
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
m ²	metr čtvereční
např.	například
OP	operační program
popř.	popřípadě

resp.	respektive
ROP	Regionální operační program
Sb.	sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
SO ORP	správní obvod obce s rozšířenou působností
s.r.o.	společnost s ručeným omezením
tzn.	to znamená
ZTP	zvlášť tělesně postižený

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Počet obyvatel Břeclavi k 31.12.....	39
Obrázek 2 – Srovnání věkové struktury obyvatelstva Břeclavi (2001 a 2011)	40
Obrázek 3 – Míra nezaměstnanosti v Břeclavi (2007 – 2011)	44
Obrázek 4 – Byty ve vlastnictví města Břeclav (2012)	49
Obrázek 5 – Prostorové rozmístění rodinných domů ve vlastnictví města.....	50
Obrázek 6 – Prostorové rozmístění bytových domů ve vlastnictví města	51
Obrázek 7 – Prostorové rozmístění privatizovaných domů.....	56
Obrázek 8 – Prostorové rozmístění privatizovaných bytů.....	57
Obrázek 9 – Schéma procesu privatizace v Břeclavi.....	58
Obrázek 10 – Schéma přidělování obecních bytů ve městě Břeclav	59
Obrázek 11 – Počet přidělených obecních bytů a celkový počet bytů ve vlastnictví města (2001 – 2011).....	64
Obrázek 12 – Počet přidělených bytů a počet žadatelů o byty (2001 – 2011)	64
Obrázek 13 – Vývoj ceny nájemného za m ² v Břeclavi (2001 – 2011).....	66
Obrázek 14 – Prostorové rozmístění sociálně vyloučených lokalit v Břeclavi	71
Obrázek 15 – Prostorové rozmístění panelových sídlišť v Břeclavi.....	79
Obrázek 16 – Panelový dům nacházející se na sídlišti Na Valtické.....	82
Obrázek 17 – Bytová výstavba v Břeclavi (2001 – 2012).....	83
Obrázek 18 – Prostorová lokalizace areálu brownfields	87

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Pohyb obyvatelstva Břeclavi (2011).....	41
Tabulka 2 – Vývoj domovního a bytového fondu města Břeclav	47
Tabulka 3 – Struktura stávajícího domovního fondu v Břeclavi	47
Tabulka 4 – Struktura stávajícího bytového fondu v Břeclavi	48

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P 1 – Byty ve vlastnictví města – rodinné domy

Příloha P 2 – Byty ve vlastnictví města – bytové domy

Příloha P 3 – Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav

Příloha P 4 – Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav

PŘÍLOHA P I: BYTY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA – RODINNÉ DOMY

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační	Počet bytů
Lanžhotská	445	1	1
Lanžhotská	2105	30	1
Fučíkova	305	86	1
Hřbitovní	1445	20	1
Chodská	2227	35	1
Žižkova	615	40	1
J. Černého	505	14	1
Svatoplukova	576	6	1

Zdroj: Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, 2007, vlastní zpracování

PŘÍLOHA P II: BYTY VE VLASTNICTVÍ MĚSTA – BYTOVÉ DOMY

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační	Počet bytů
Nár. hrdinů	300	47	13
Nár. hrdinů	311	20	6
Nár. hrdinů	2010	18	6
Na zahradách	1111	21	15
Na zahradách	1133	19	12
Na zahradách	1137	20	16
Kpt. Jaroše	1425	13-14	10
Kpt. Jaroše	1424	15	16
Kpt. Jaroše	1424	16	34
Kpt. Jaroše	1424	16	3
Kpt. Jaroše	1424	17	16
K. H. Máchy	3216	24	11
K. H. Máchy	3217	25	11
K. H. Máchy	3218	26	20
K. H. Máchy	3219	27	20
Nádražní	967	85	6
Nádražní	971	93	6

Ulice	Číslo popisné	Číslo orientační	Počet bytů
Smetanovo n.	1098	14	5
Smetanovo n.	2229	29	1
Sady 28. října	588	2	6
Riegrova	1010	27	13
Okružní	1114	4	6
Okružní	999	5	12
Krátká	1284	8	24
Mánesova	1925	15	8
Bratislavská	2234	4	4
Slovácká	2510	12	1
Na Pěšině	3168	18	7
Lanžhotská	440	13	1
Lanžhotská	449	11	4
Dělnická	802	4	1
Žerotínova	1024	1	1
Seniorů	3196	1	81
Hřbitovní	3347	1	1
Veslařská	2851		1
Pohansko	100		1

Zdroj: Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, 2007, vlastní zpracování

PŘÍLOHA P III: METODIKA PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ Z BYTOVÉHO FONDU MĚSTA BŘECLAV

METODIKA PRODEJE BYTOVÝCH DOMŮ Z BYTOVÉHO FONDU MĚSTA BŘECLAV

Čl. I.

Účel metodiky

- 1) Metodika prodeje bytů upravuje stanovení priorit prodeje bytového fondu (*bonit BD*) a obecné zásady postupu při jeho realizaci – politika optimalizace bytového fondu města Břeclav.
- 2) Metodika odráží roli města jako poskytovatele služeb v oblasti bydlení především v rovině sociální a stabilizační. Město preferuje poskytování regulovaného nájemního bydlení sociálně potřebným. Naopak vyšší standard bydlení by neměl být předmětem individuální podpory z veřejných prostředků. Nedílnou součástí bytové politiky města je také požadavek na efektivní správu a údržbu bytového fondu. V optimalizaci kvality a kvantity rezervního bytového fondu města hraje nemalou roli i vliv záměrů územního rozvoje a ekonomické hledisko.

Čl. II.

Stanovení bonity BD

- 1) Město Břeclav stanoví priority prodeje bytů multikriteriálním hodnocením bytových domů ve smyslu předpokladů pro prodej (*bonita BD*). Hodnocení je provedeno jedenácti kritérii členěnými do čtyř kategorií dle posuzovaného hlediska. Kritériím je přiřazena váha, která vyjadřuje význam a vliv daného kritéria. Hodnota vah je nastavena srovnávací analýzou.

- 2) Struktura kritérií

Kategorie A) Zajišťování veřejné funkce města

Při stanovení bonity BD zohledňuje Kategorie A *Zajišťování veřejné funkce města* především sociální aspekt. Cílem je nastavit vyšší prioritu prodeje těch domů, které poskytují vyšší standard bydlení, BD, kde žijí mladé rodiny a BD, které neplní jinou veřejnou funkci, než bydlení. Celková váha pěti kritérií kategorie A je 40%.

Kritérium 1 Význam BD pro zajišťování veřejných služeb města

váha 5%
obsah vyjadřuje míru postradatelnosti BD při plnění základních funkcí města a míru efektivnosti při jeho správě,
hodnocení použito dvoustupňové hodnocení
1 - vhodné pro prodej
0 - ostatní BD.

Kritérium 2 Průměrný počet obytných místností v BD na 1 byt

váha 10%
obsah vyjadřuje velikostní standard bytů v BD,

hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů DS, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot,
100 - nejvíce obytných místností tzn. vhodné pro prodej;
0 - nejméně obytných místností tzn. vhodné do rezervního bytového fondu pro sociální bydlení.

Kritérium 3 Průměrná užitná plocha bytu (UPb) na obyvatele v BD

váha 10%
obsah vyjadřuje intenzitu využití bytů v BD,
hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů DS, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot,
100 - nejvyšší intenzita využití tzn. vhodné pro prodej,
0 - nejnižší intenzita využití tzn. vhodné do rezervního bytového fondu pro sociální bydlení.

Kritérium 4 Průměrná plocha bytu na 1 byt

váha 10%
obsah vyjadřuje plošný komfort bytů v BD,
hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů DS, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot,
100 - největší plocha bytů tzn. vhodné pro prodej,
0 - nejmenší plocha bytů tzn. vhodné do rezervního bytového fondu pro sociální bydlení.

Kritérium 5 Průměrný věk obyvatel

váha 5%
obsah vyjadřuje sociální aspekt při plnění základních funkcí města,
hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů DS, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot,
100 - nejvyšší věk tzn. přípustné pro prodej,
0 - nejnižší věk tzn. vhodné do rezervního bytového fondu pro sociální bydlení.

Kategorie B) Územní hledisko

Při stanovení bonity BD zohledňuje Kategorie B *Územní hledisko* vliv záměrů územního rozvoje města a polohy BD. Cílem je nastavit vyšší prioritu prodeje těch domů, které jsou zcela v souladu s plánovaným rozvojem města a jejichž poloha vytváří předpoklady pro bezproblémový provoz BD v tržním prostředí. Celková váha dvou kritérií kategorie B je 20%.

Kritérium 6 Význam BD pro územní rozvoj

váha 10%

obsah vyjadřuje soulad se záměry územního rozvoje na základě stavu UP a informací o existujících rozvojových záměrech,
hodnocení použito šestistupňové hodnocení,
5 - vhodné pro prodej,
0 - nevhodné pro prodej.

Kriterium 7 Poloha BD
váha 10%
obsah vyjadřuje hledisko polohy a místní lokalizace BD pro užívání jako obecní byty,
hodnocení použito šestistupňové hodnocení,
5 - vhodné pro prodej,
0 - nevhodné pro prodej.

Kategorie C) Ekonomická výhodnost
Při stanovení bonity BD zohledňuje Kategorie C *Ekonomická výhodnost* ekonomický přínos prodeje BD pro město, a to z hlediska příjmu z prodeje a snížení nákladů na nutnou budoucí údržbu nemovitosti. Celková váha dvou kritérií kategorie C je 20%.

Kriterium 8 Prodejní cena za 1 m² užité plochy bytu (UPd)
váha 13%
obsah vyjadřuje míru příjmu města při realizaci prodeje,
hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle stanovené konstrukce ceny (viz Čl. IV.); stupnice plynulá přepočtená dle vypočtených hodnot,
100 - nejvyšší cena tzn. vhodné pro prodej;
0 - nejnižší cena tzn. vhodné do rezervního bytového fondu.

Kriterium 9 Technický stav budovy BD
váha 7%
obsah vyjadřuje míru nákladů města při údržbě BD resp. celkový technický stav budovy, použito pětistupňové hodnocení:
hodnocení 5 - neuspokojivý technický stav, vysoké budoucí náklady, prioritně k prodeji;
1 - dobrý stav, nižší míra budoucích nákladů, prioritně do rezervního bytového fondu.

Kategorie D) Stabilizace občanů
Při stanovení bonity BD zohledňuje Kategorie D *Stabilizace občanů* produkční a populační aspekt, město tímto preferuje prodej bytů občanům ekonomicky aktivním, zaměstnaným a rodinám s dětmi. Celková váha dvou kritérií kategorie D je 20%.

Kriterium 10 Produkční koeficient
váha 10%
obsah vyjadřuje míru nezaměstnanosti,
hodnocení použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů Úřadu práce Břeclav o počtech nezaměstnaných obyvatel, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot.

100 - nejnižší nezaměstnanost tzn. vhodné pro prodej,
0 - nejvyšší nezaměstnanost tzn. vhodné do rezervního bytového fondu pro sociální bydlení.

Kriterium 11 Populační koeficient
váha 10%
obsah vyjadřuje množství dětí (obyvatel do 18 let) na celkový počet obyvatel BD, použito srovnávací hodnocení všech BD dle údajů DS o počtech evidovaných nájemníků, stupnice plynulá přepočtená dle zjištěných hodnot:
hodnocení 100 - nejvyšší podíl dětí tzn. vhodné pro prodej,
0 - nejnižší podíl dětí tzn. vhodné do rezervního bytového fondu.

Čl. III.

Aplikace bonity BD

1) BD jsou dle provedeného multikritériálního hodnocení rozděleny do tří bonitních skupin stanovením dvou mezních hodnot - „Prodejní bonity“ a „Rezervní bonity“, a to následujícím způsobem:

skupina A - bytové domy s hodnotou bonity vyšší nebo rovno *Prodejní bonitě*

skupina B - bytové domy s hodnotou nižší než *Prodejní bonita* a zároveň vyšší než *Rezervní bonita*

skupina C - bytové domy s hodnotou nižší nebo rovno *Rezervní bonitě*

2) Prodejní bonita se stanovuje na 50,0 b. Rezervní bonita na 45,0 b. Těmto hodnotám odpovídá rozdělení bytových domů do bonitních skupin dle přílohy.

3) Režim prodeje pro jednotlivé skupiny:

Skupina A

- odbor majetkový připraví ke schválení hromadný záměr prodeje,

- cena pro stávající nájemníky se stanovuje jako pevná, a to dle čl. IV.,

- po uplynutí lhůty pro uzavření smlouvy učiní město nabídku prodeje třetí osobě (dle Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclav).

Skupina B

- záměr prodeje lze individuálně schválit na základě žádosti zájemce,

- podmínkou prodeje je dosažení hodnoty *Prodejní bonity*.

Skupina C

- domy, které tvoří základní rezervní bytový fond a nejsou určeny pro prodej.

Čl. IV.

Stanovení ceny BD

1) Obsah pojmů:

Základní cena bytu = tabulkový roční nájem / kapitalizace

Tabulkový roční nájem = měsíční nájemné x 12 x výpočtová plocha bytu
 Měsíční nájemné = stanoveno DS (základní sazby bez příplatků za vybavení)
 Výpočtová plocha bytu = plocha bytu hlavní + 0,50 x plocha bytu vedlejší
 Plocha bytu hlavní = plocha bytu bez balkonů a bez komor či sklepů umístěných mimo byt
 Plocha bytu vedlejší = plocha balkonů a komor či sklepů umístěných mimo byt
 Plochy bytů = rozumí se pro tento účel plochy, které jsou uvedeny v nájemní smlouvě
 Kapitalizace = 0,05
 Koeficient kvality bytu = koef. podlaží x koef. vybavení x koef. techn. stavu. Koeficient kvality bytu stanovuje Domovní správa. V případě bytů modernizovaných na náklady nájemce se zohledňují pouze investice pořízené vlastníkem budovy.
 Jednotková cena pozemku = 500 Kč/m²
 Plocha pozemku = výměra pozemku dle skutečnosti
 Spoluvlastnický podíl = výpočtová plocha bytu / součet všech výpočtových ploch bytů v domě

2) Parametry koeficientů:

Koeficient podlaží:

1,05 - 2np a vyšší, výtah
 1,00 - 2-4np bez výtahu
 0,95 - 1np a nad 4np bez výtahu
 0,80 - byt v suterénu

Koeficient vybavení:

1,10 - etáž x ÚT, TUV, koup, WC nadstand
 1,00 - etáž x ÚT, TUV, koup, WC stand
 0,95 - etáž x ÚT, TUV, koup, WC umakart
 0,85 - lok vyt P, TUV, ej, koup WC starší
 0,80 - lok tuhá, voda št, společ přísluž

Koeficient technického stavu:

1,25 - výborný stav, bez potřeby zásahů
 1,15 - lze již předpokládat zvýšené náklady na údržbu
 1,00 - průměr opotřebení, stáří vybav do 30ti let, polovina životnosti

0,85 - rekonstrukci, obnovu lze předpokládat v horizontu 10-15ti let

0,75 - velmi špatný stav, potřeba rekonstrukce
Pozn.: je třeba se přiklonit k nejbližší alternativě

3) Cena jednotlivého bytu:

Cena bytu = (základní cena bytu x koeficient kvality bytu + podíl za pozemek) x 1,05

4) Cena bytového domu je součtem cen za všechny byty v bytovém domě.

5) Cena pozemku:

Podíl za pozemek = jednotková cena pozemku x plocha pozemku x spoluvlastnický podíl

Čl. V.

Ustanovení obecná a závěrečná

- 1) Ve zvláštních a odůvodněných případech je prodej bytových domů řešen individuálně v orgánech města ve spolupráci s majetkovým odborem a DS.
- 2) Odbor majetkový provádí aktualizaci bonit BD 1x ročně k 31.12. každého roku, a to ve spolupráci s DS.
- 3) Technické a formální záležitosti prodeje budou prováděny dle Zásad pro nakládání s nemovitým majetkem města Břeclav, schválených zastupitelstvem města dne 16. 8. 2004, ve znění dodatku č. 1 schváleného zastupitelstvem města dne 22. 5. 2006, dodatku č. 2 schváleného zastupitelstvem města dne 2. 10. 2006, ve znění dodatku č. 3 schváleného zastupitelstvem města dne 27. 6. 2007.
- 4) Metodika byla projednána komisí majetkovou, radou a schválena dnenazasedání zastupitelstva města Břeclav.
- 5) Metodika vstupuje v platnost dne 1. 7. 2007.

+ Příloha - Rozdělení do bonitních skupin

Skupina A – 388 bytů	
Lanžhotská 30	77,29
Chodská 35	67,97
Na Valtické 28	63,78
Na Valtické 27	63,05
Na Valtické 12	61,53
Slovácká 11	61,31
Na Valtické 13	61,05
Národních hrdinů 45	60,97
Slovácká 13	60,88
Na Valtické 14	60,76
Slovácká 12	60,61
Slovácká 10	60,58
Slovácká 9	60,07
Lanžhotská 11	59,70
Svatoplukova 6	59,10
Slovácká 8	58,88
Hlavní 124	56,64
Lanžhotská 13	56,42
Zerotínova 1	55,99
Herbenova 15	54,70
Vandurova 4	53,70
Národních hrdinů 37	53,42
Národních hrdinů 39	53,22
Fintajsova 19	52,97
Národních hrdinů 33	52,79
Fučíkova 86	52,57
Jungmannova 15	52,54
Mánesova 15	52,54
Denísova 10	52,30
Zižkova 15	52,22
Hřbitovní 20	51,36
Bratislavská 23	51,29
Bratislavská 21	51,02
Bří Městíků 3	50,87
Bratislavská 8	50,71
Dukelských hrdinů 7	50,43
Bratislavská 22	50,28
Jungmannova 13	50,13
Zižkova 40	50,01
Skupina B – 507 bytů	
U cukrovaru 1	49,93
Bří Městíků 5	49,91
Riegrova 14a,b	49,91
Na pěšině 18	49,68
Na Valtické 54	49,66
Bratislavská 12	49,66
Na Valtické 56	49,62
Smetanovonábřeží 29	49,58
Na Kopci 17	49,04
Smetanovonábřeží 14	48,85
Na Valtické 55	48,77
Na Valtické 37	48,29
Na Valtické 1	48,15
Národního odboje 17	48,06
Lanžhotská 1	47,98
Nádražní 93	47,90
Bratislavská 16	47,73
Na Valtické 49	47,64
Bratislavská 7	47,57
Dělnická 4	47,49
Na Valtické 41	47,41
Dělnická 2	47,26
Na Valtické 48	47,14

Bratislavská 15	47,13
Na Valtické 40	46,99
Dělnická 3	46,99
Na Valtické 2	46,94
Bří Městíků 18	46,91
Na Valtické 30	46,90
Na Valtické 29	46,71
Bratislavská 18	46,60
Riegrova 25	46,57
Bratislavská 14	46,57
Bratislavská 17	46,54
Nádražní 85	46,46
Slovácká 16	46,42
Okružní 4	46,40
Bratislavská 5	46,37
Slovácká 18	46,36
Slovácká 17	45,99
Na Valtické 38	45,78
Na Valtické 39	45,50
Slovácká 19	45,36
Bratislavská 10	45,30
Skupina C – 431 bytů	
Jaselská 8	44,84
Slovácká 20	44,81
Dělnická 5	44,64
Krátká 8	44,56
Bratislavská 9	44,21
Bratislavská 6	43,96
J. Cermého 14	43,79
Dukelských hrdinů 16	43,58
U splavu 2	43,38
U splavu 1	43,31
Gagarinova 2	43,25
Bratislavská 11	42,98
U splavu 3	42,77
Dukelských hrdinů 20	42,46
Fintajsova 39	42,30
Fintajsova 49	42,27
Dukelských hrdinů 18	41,85
Nádražní 5	41,82
Sady 28. října 2	41,61
Riegrova 25A	41,45
Dukelských hrdinů 12	41,43
Riegrova 27	41,23
Na zahradách 20	41,20
Fintajsova 47	40,79
Fintajsova 41	40,49
Národních hrdinů 47	40,27
Bratislavská 4	39,52
Okružní 5	39,43
Dukelských hrdinů 10	38,84
Dukelských hrdinů 14	38,48
Nádražní 3	35,95
Riegrova, Stromčův	35,58
nám. T. G. M. 13	34,89
Na zahradách 19	34,44
Jaselská 6	34,39
Nádražní 1	34,14
Na zahradách 21	33,76
Veselská 3	31,19

Zdroj: Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, 2007

**PŘÍLOHA P III: PRAVIDLA NÁJMU, VÝPŮJČKY A ZŘIZOVÁNÍ
PRÁV ODPOVÍDAJÍCÍCH VĚCNÉMU BŘEMENI U NEMOVITOSTÍ
V MAJETKU MĚSTA BŘECLAV**

Pravidla

nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících
věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav

OBSAH:	str.
Úvod, účel a oblasti úpravy.....	2
Část I.	
Čl. I Vymezení pojmů	2
Čl. II Obecná ustanovení.....	3
Část II.	
Čl. I Nájem a výpůjčka pozemků a ostatních nemovitostí vyjma bytů.....	4
Čl. II Nájem, podnájem a výměna bytů.....	4
Čl. III Nájem nebytových prostor.....	7
Čl. IV Nájem půdních vestaveb.....	8
Č. V Nájem ploch (popř. zařízení) za účelem umístění plošné reklamy.....	8
Část III.	
Čl. I. Zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni	9
Část IV.	
Čl. I. Ustanovení závěrečná.....	10
Příloha č. 1 Výše nájemného za nájem pozemků (u vybraných skupin pozemků)	
Příloha č. 2 Výše nájemného za nájem bytů	
Příloha č. 3 Výše nájemného za nájem vybraných nebytových prostorů	
Příloha č. 4 Výše nájemného za nájem ploch (popř. zařízení) za účelem umístění plošné reklamy	
Příloha č. 5 Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene na majetku města	
Příloha č. 6 Přehled hodnocených oblastí a bodové hodnocení pro umístění uchazečů v seznamu žadatelů o nájem bytu	

Rada města Břeclavi schválila na 54. schůzi dne 17. 12. 2012 tato Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemení u nemovitostí v majetku města Břeclav (dále jen město).

Úvod, účel a oblasti úpravy

Tato pravidla upravují:

1. Postup při nájmu a při výpůjčce nemovitostí, tj. pozemků, bytů a nebytových prostor v majetku města, vyjma těch, se kterými hospodář příspěvkové organizace města.
2. Postup při zřizování práva odpovídajícího věcnému břemení (dále jen zřízení věcného břemena) u nemovitostí v majetku města Břeclav.

Část I.

Článek I

Vymezení pojmů

1. Nemovitý majetek města Břeclav je veškerý majetek, zapsaný na listech vlastnických č. 10001, případně jiných číslech listů vlastnických, pro obec Břeclav u Katastrálního úřadu pro Jihomoravský kraj, Katastrálního pracoviště Břeclav, který byl na město Břeclav převeden a majetek nabytý jiným způsobem.
2. Přenechání majetku k dočasnému užívání právnické nebo fyzické osobě za úplatu je nájem, bezúplatně výpůjčka.
3. Za byt se podle těchto zásad považuje místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení, mohou k tomuto účelu sloužit jako samostatné bytové jednotky.
4. Za nebytové prostory se považují místnosti nebo soubory místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k jinému účelu, než k bydlení, a jimiž jsou zejména prostory určené k provozování výroby, obchodu, služeb, výzkumu, administrativní činnosti, umělecké, výchovné a vzdělávací činnosti, dále archivy, garáže, skladové prostory, části veřejně přístupných prostor budov apod.
5. Za půdní vestavby se považují zkolaudované vestavby bytu v půdních prostorách domu.
6. Plochami za účelem umístění plošné reklamy se rozumí plochy zdí stavebních objektů, oplocení a zábradlí u komunikací v majetku města nebo plochy určené pro umístění plošné reklamy na již vybudovaných pevných reklamních tabulích na zdech, oploceních nebo sloupech veřejného osvětlení v majetku města.
7. Věcné břemeno patří mezi věcná práva k cizí věci. Omezuje vlastníka nemovité věci ve prospěch jiného tak, že vlastník je povinen něco strpět, něčeho se zdržet nebo něco konat. Věcné břemeno umožňuje oprávněné osobě užívání majetku osoby povinné v rozsahu smluvního ujednání. Věcné břemeno je zřizováno tehdy, pokud to není v rozporu se zájmem zájmu města a nejde-li věc řešit její koupí nebo nájmem.

Článek II

Obecná ustanovení

1. Žádosti o nájem, výpůjčku či zřízení věcného břemene u nemovitostí v majetku města Břeclav se předkládají odboru majetkovému, Městského úřadu v Břeclavi (dále jen OM).
2. V souladu se zákonem o obcích musí být u nemovitého majetku nejprve příslušným orgánem města schválen záměr nájmu či výpůjčky a následně, nejméně na dobu 15 dní před rozhodnutím v orgánu města, musí být zveřejněn na úřední desce městského úřadu a na příslušných internetových stránkách. Toto ustanovení se nepoužije, jde-li o pronájem bytů a hrobových míst anebo pronájem nebo o výpůjčku na dobu kratší než 30 dnů nebo jde-li o pronájem nebo výpůjčku právnické osobě zřízené obcí.
3. Ve zveřejněném záměru nájmu či výpůjčky musí být uvedena lhůta pro podání nabídek a připomínek občanů a adresa Městský úřad Břeclav, nám. T. G. Masaryka 42/3, PSČ 690 81, s uvedením příslušného odboru.
4. Po uplynutí termínu pro podávání žádostí, event. námitek a připomínek, bude předmětný materiál předložen OM s návrhem na rozhodnutí o nájmu či výpůjčce radě města.
5. O nájmu, podnájmu a výměně obecních bytů, o nájmu, podnájmu a výpůjčce nebytových prostor, pozemků ostatních nemovitostí, nájmu ploch oplocení hřbitovů za účelem umístění plošné reklamy, o zřizování věcných břemen zatěžujících nemovitý majetek města rozhoduje, na základě stanoviska OM, rada města v souladu s těmito pravidly a s možnostmi a potřebami města, pokud není dále stanoveno jinak.
6. V případě více zájemců o nájem může rada města rozhodnout o výběru zájemců formou dražby nájemného nebo jiným způsobem výběrového řízení.
7. V případě nájmu pro účely školské, kulturní, sportovní, charitativní, zdravotnické, veřejně prospěšné ap., může rada města bez ohledu na polohu předmětu nájmu a výši stanovenou těmito pravidly, nájemné snížit nebo rozhodnout o výpůjčce.
8. Pravomoc ukončování nájmu k bytům a nebytových prostorám, nájmu ploch (popř. zařízení) za účelem umístění plošné reklamy, vyjma oplocení hřbitovů, (dohodou, výpovědí, odstoupením od smlouvy, apod.) je svěřena OM.
9. Budoucí nájemce či vypůjčitel, resp. budoucí oprávněný ze zřízení věcného břemene je povinen uhradit veškeré náklady, vzniklé vyřízením jeho žádosti (např. vyhotovení geometrického plánu, znaleckého posudku, prohlášení vlastníka atd.), a to prokazatelně před podpisem smlouvy.
10. Součástí každé nájemní smlouvy (vyjma smluv o nájmu bytů), týkající se majetku města, bude dohoda o každoročním navýšení sjednané ceny nájmu o roční míru inflace, přičemž nájem bude navýšen v případě, že inflační nárůst za uplynulý rok bude činit víc jak 100 Kč.
11. Ve všech nájemních smlouvách (vyjma smluv o nájmu bytů) bude sjednán úrok z prodlení, stanovený obecně závaznými platnými právními předpisy, tj. nař. vl. č. 142/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů.
12. Po schválení nájmu či výpůjčky majetku orgánem města je žadatel povinen uzavřít smlouvu do 90 dnů poté (vyjma nájmu bytů), co byl k jejímu uzavření vyzván. Pokud nedojde k uzavření smlouvy ve stanoveném termínu, pozbývá rozhodnutí orgánu města o schválení nájmu či výpůjčky majetku platnosti.

Část II.

Článek I

Nájem a výpůjčka pozemků a ostatních nemovitostí vyjma bytů

1. Výše nájmu se stanoví dohodou podle polohy a atraktivnosti nemovitosti, účelu a způsobu jejího využití apod. Výše nájemného u jednotlivých druhů (typů) pozemku je stanovena v příloze č. 1 těchto pravidel a je zde uvedena jako předpokládaná výše nájemného, přičemž o konečné výši nájemného může v jednotlivých případech rada města rozhodnout odlišně.
2. U pozemků, které jsou veřejným prostranstvím dle platné obecně závazné vyhlášky o místních poplatcích, jejich zvláštní užívání podléhá místnímu poplatku.
3. V případě nájmu pozemku pro umístění zařízení sloužícího k poskytování prodejních nebo jiných služeb, kdy zařízení je stavbou ve smyslu stavebních předpisů, tzn. stavbou dočasně povolovanou a následně kolaudovanou, je nájemce povinen si zajistit povolení příslušného orgánu.
4. V případě poskytnutí pozemku za účelem provádění údržby zeleně ve formě předzahrádky, bez následného oplocení pozemku, se právní vztah mezi žadatelem a městem řeší smlouvou o výpůjčce.
5. Není-li jednoznačně možné výši nájmu stanovit podle přílohy č. 1 těchto pravidel, bude tato stanovena v obvyklé výši či znaleckým posudkem.

Článek II

Nájem, podnájem a výměna bytů

1. Město Břeclav je, nebo se může stát, vlastníkem či spoluvlastníkem níže uvedených bytů:
 - trvale nájemní byty,
 - půdní vestavby vybudované na vlastní náklady nájemce,
 - byty vybudované s pomocí dotace od státu,
 - byty zvláštního určení,
 - služební byty.
2. Výše nájmu se stanoví dohodou podle polohy a atraktivnosti nemovitosti, účelu a způsobu jejího využití apod. O výši nájemného rozhoduje rada města a jeho aktuální stanovená výše je uvedena v příloze č. 2 těchto pravidel. V této příloze je současně uvedena výše nájemného u bytů vybudovaných s pomocí dotace od státu a bytů zvláštního určení.
3. Žádosti o podnájem resp. výměnu bytů podávají žadatelé na OM. V žádosti musí být její zdůvodnění a v příloze musí být doloženy doklady, na jejichž základě je žádost podávána.

A. Trvale nájemní byty

Nově uzavírané smlouvy o nájmu bytu se s novými nájemci uzavírají na dobu 1 roku, pokud rada nerozhodne jinak. Po uplynutí roční lhůty se nájemní smlouva prodlužuje na dobu neurčitou, s výjimkou případů, kdy nájemce:

- neplatí řádně nájemné,
- narušuje občanské soužití,
- neužívá byt bez vážných důvodů,
- se stal vlastníkem rodinného domu, nájemcem domu nebo dalšího bytu,
- získal byt na základě nepravdivých a neúplných údajů a ty byly zjištěny po uzavření nájemní smlouvy,
- porušuje jiným způsobem povinnosti nájemce vyplývající z platných právních předpisů popř. nájemní smlouvy.

Možné způsoby nájmu bytu:

1. Výběrem ze seznamu žadatelů o nájem bytu

- a) Žádosti o nájem bytů se podávají na OM, který je eviduje podle data podání a zařazuje je do seznamu žadatelů.
- b) Žádost může podat žadatel starší 18 let, který:
 - není nájemcem (kromě nájmu na dobu určitou), či vlastníkem obecního, družstevního popř. jiného bytu, ani rodinného, bytového domu, resp. jejich částí, popř. jiných prostor či nemovitosti určených zcela či zčásti k bydlení,
 - jehož manžel/ka nevlastní a není nájemcem bytu nebo rodinného a bytového domu, resp. jejich částí,
 - nemá dluh vůči městu Břeclav ani jím zřízeným organizacím,
 - nemá právo věcného břemene užívání bytu či nemovitosti určené zcela či zčásti k bydlení.
- c) Žadatel podává žádost na stanoveném formuláři, který je povinen vyplnit pravdivě, včetně doložených skutečností a pokud je ve formuláři uvedeno, že některý z údajů musí být ověřen příslušným orgánem, je žadatel povinen toto ověření zajistit na vlastní náklady. Každá žádost je před zařazením do seznamu žadatelů projednána v komisi majetkové. Jestliže žadatel v žádosti uvede nepravdivé údaje anebo k žádosti nepředloží nezbytné doklady, žádost není do evidence zařazena. Jestliže žadatel uvede neúplné údaje, je žádost zařazena k projednání komisí majetkové resp. zaevidována, až po jejím doplnění. Žádosti nesplňující podmínky zařazení do evidence žádostí nebudou do této evidence zařazeny.
- d) Seznam žadatelů je průběžně aktualizován na základě výsledků jednání komise majetkové, přičemž jednotliví žadatelé jsou vedeni podle abecedy a každému je přiřazeno bodové ohodnocení. Toto bodové ohodnocení slouží jako pomocné kritérium pro rozhodování o nájmech bytů, přičemž nezakládá nárok na nájem bytu kterémukoliv ze žadatelů. Přehled hodnocených oblastí a bodového ohodnocení, ze kterého se vychází při stanovení tohoto pomocného kritéria je uveden v příloze č. 6 těchto pravidel.
- e) Žadatel je povinen při změně jakéhokoliv údaje uvedeného v žádosti o nájem bytu neprodleně oznámit změnu OM, resp. žadatel zapsaný v seznamu žadatelů je povinen, na základě výzvy OM, před případným přidělením bytu, svou žádost aktualizovat.

- f) Žadatel o byt města bude ze seznamu žadatelů vyřazen v případě, že:
- protiprávně užívá jiný byt,
 - odmítne-li provést (i po opakovaném upozornění) aktualizaci údajů v žádosti o přidělení bytu,
 - neuzavře-li ve lhůtě 30 dnů od rozhodnutí rady města bez závažných důvodů smlouvu o nájmu bytu, pokud nebude dohodnuta jiná lhůta,
 - odmítne-li převzít přidělený byt,
 - jeho bytové potřeby jsou vyřešeny jiným způsobem,
 - uvedl v žádosti nepravdivé nebo zkreslené údaje,
 - přestane splňovat podmínky pro podání žádosti o nájem bytu.
2. Nájem náhradního bytu
- a) V rámci soudních sporů, rozhodnutí jiných orgánů příp. z jiných vážných důvodů, může být, rozhodnutím rady města, přidělen náhradní byt i v rozporu s některými podbody uvedenými v bodu č.1.
- b) Návrh na přidělení náhradního bytu předkládá OM radě města se stanoviskem komise majetkové.
3. Nájem bytu ve veřejném zájmu
- a) O nájmu bytu ve veřejném zájmu rozhoduje rada města na základě předložených žádostí.
- b) Rada města přihlíží zejména k naléhavému zájmu města, popř. jiným důvodům hodným zřetele.
4. Nájem bytu na základě smlouvy o úplatném postoupení pohledávky
- a) Byty vhodné k nájmu touto metodou mohou být byty, na kterých váznou po předchozím nájemci dluhy a je možno pronajmout pouze osobě, která splňuje podmínky pro přijetí žádosti o obecní byt.
- b) O použití tohoto způsobu obsazení volného bytu a vybraném nájemci rozhoduje rada města na návrh komise majetkové a OM.
- c) Základní podmínkou uzavření nájemní smlouvy na byt, na němž vázne dluh po předchozím nájemci, je uzavření smlouvy o postoupení pohledávky mezi městem Břeclav a žadatelem.
- d) Úplata za postoupení pohledávky je stanovena až ve výši dlužného nájemného, úhrad za služby spojené s užíváním bytu a splatných poplatků z prodlení popř. nákladů vynaložených na vymáhání dluhu, stěhovacích nákladů apod. O postoupení pohledávky rozhodne rada města, u pohledávky vyšší než 20 000 Kč zastupitelstvo města.
- e) Úplata za postoupenou pohledávku musí být uhrazena před podpisem nájemní smlouvy, pokud rada nestanoví lhůtu jinou. V případě, že úplata nebude zaplácena ve stanovené lhůtě, má se za to, že žadatel od své žádosti upustil.
5. Nájem bytu vyžadujícího značné opravy
- a) Byty vyžadující značné opravy mohou být pronajaty osobám, které splňují podmínky přijetí žádosti o byt, a které se zaváží byt vlastním nákladem opravit minimálně v rozsahu a způsobem stanoveným OM. To vše za podmínky, že se v nájemní smlouvě zaváží, že nebudou požadovat po skončení nájmu úhradu vynaložených nákladů či protihodnotu toho, o co se

- provedenými úpravami zvýšila hodnota bytu.
- b) O výběru nájemce tohoto bytu rozhoduje rada města na návrh komise majetkové a OM.

6. Nájem bytu žadatelům, kteří uvolní jiný byt

- a) Výjimečně, pokud je to v souladu se zájmem města, může být přidělen volný byt nájemci obecního bytu, který ukončí nájem a předá městu dosud užívaný obecní byt.
- b) O tomto způsobu nájmu bytu rozhoduje rada města na základě stanoviska komise majetkové a OM.

B. Půdní vestavby vybudované na vlastní náklady nájemce

Nájemcem tohoto bytu se na základě nájemní smlouvy stává nájemce nebytových půdních prostor, ve kterých na vlastní náklady vybuodoval byt v souladu s dohodnutými podmínkami, příp. třetí osoba, na niž nájemce převedl svá práva a povinnosti z uzavřených smluv za podmínek uvedených ve smlouvě a v těchto pravidlech.

C. Byty vybudované s pomocí dotace státu (byty na ulici K. H. Máchy a Kpt. Jaroše)

Tyto byty se pronajímají a užívají v souladu se směrnicí příslušného ministerstva o poskytování dotací na bytovou výstavbu a uzavřenou smlouvou na poskytnutí dotace. S byty hospodaří pověřený správce na základě Smlouvy o správě bytových domů. O jejich nájmu rozhoduje Rada města Břeclavi na základě stanoviska pověřeného správce.

D. Byty zvláštního určení (byty v Domě s pečovatelskou službou)

Byty zvláštního určení jsou užívány v souladu se směrnicí příslušného ministerstva. Žádosti o nájem těchto bytů se podávají na odbor sociálních věcí MěÚ Břeclav a rozhoduje o nich rada města na návrh odboru sociálních věcí spolu se stanoviskem komise sociální a zdravotní.

E. Služební byty

O určení bytů s charakterem bytu služebního a nájmu těchto bytů rozhoduje rada města na návrh organizace města, v jejíž prospěch je služební byt zřízen, popř. na návrh OM.

Článek III.

Nájem nebytových prostor

1. Výše nájemného se stanoví dohodou s přihlédnutím ke stavu prostoru, podle polohy a atraktivnosti nemovitosti, účelu a způsobu jejího využití apod.
2. Výše nájemného u vybraných nemovitostí je stanovena v příloze č. 3 těchto pravidel a je zde uvedena jako předpokládaná výše nájemného, přičemž o konečné výši nájemného může v jednotlivých případech rada města rozhodnout odlišně.

3. Není-li výše nájmu uvedena v příloze č. 3 těchto pravidel, bude tato stanovena dohodou, a to ve výši v místě a čase obvyklé, v souladu s odst. 2, nebo bude stanovena znaleckým posudkem a následně navržena radě města ke schválení.

Článek IV.

Nájem půdních vestaveb

1. Tato pravidla upravují nájem a správu již zkolaudovaných půdních vestaveb. V tomto případě se vztahy mezi nájemcem a pronajímatelem řídí vzájemně uzavřenými smlouvami.
2. Nájemce půdního bytu, který sám půdní byt vybudoval a hradil s tím spojené finanční náklady, může po jeho kolaudaci požádat město o převedení práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy na třetí osobu, kterou sám určí.
3. Město je povinno jeho žádosti vyhovět, pokud předloží dohodu (s úředně ověřenými podpisy) o vypořádání vzájemných nároků mezi zúčastněnými stranami, plynoucích z úhrady vložených investic.
4. Souhlas s převodem práv a povinností vyplývajících z nájemní smlouvy rada města udělí, pokud se tento převod nepříčí dobrým mravům nebo platným právním předpisům a současný ani budoucí nájemce nemají žádné dluhy vůči městu ani jím zřízeným organizacím.
5. Předchozí nájemce bytu a jeho právní nástupci nemají nárok vůči městu Břeclav uplatňovat jakékoliv náhrady spojené s výstavbou bytu.

Článek V.

Nájem ploch (popř. zařízení) za účelem umístění plošné reklamy

1. Nájemem ploch za účelem umístění plošné reklamy se rozumí nájem plochy zdi stavebních objektů, oplocení a zábradlí u komunikací v majetku města nebo nájem plochy určené pro umístění plošné reklamy na již vybudovaných pevných reklamních tabulích na zdech, oploceních nebo sloupech veřejného osvětlení v majetku města.
2. Při stanovení nájemného za nájem zařízení a ploch za účelem umístění plošné reklamy se vychází z velikosti pohledové reklamní plochy, přičemž pohledovou reklamní plochou se rozumí:
 - celá plocha reklamní tabule použitelná pro výlep reklamy - při umístění reklamy na reklamní tabuli (již zbudovanou nebo dodanou společně s reklamou),
 - velikost vlastní reklamy - při umístění reklamy na plochu zdi, oplocení jiným způsobem (např. umístění plátěné reklamy na zeď pomocí provazového uchycení na zapuštěné držáky apod.).
3. Pokud reklamní plocha nemá tvar základního pravidelného geometrického útvaru (čtverec, obdélník) je pohledová reklamní plocha stanovena jako čtverec resp. obdélník, kdy jeho strany vychází vždy z nejzazšího okraje reklamy v horizontální a vertikální rovině (např. u kruhové reklamní plochy jsou strany čtverce rovny průměru kruhové reklamní plochy).

4. Výše nájemného je stanovena ve vybraných případech dle lokality umístění reklamní plochy a je uvedena v příloze č. 4 těchto pravidel.

Část III.

Článek I.

Zřizování práv odpovídajících věcnému břemenu (dále jen věcná břemena)

1. Věcná břemena na majetku města se zřizují zejména z důvodu zatížení pozemku právem chůze či jízdy a uložení inženýrských sítí.
2. Žádost o zřízení věcného břemene je posuzována s ohledem ke znehodnocení předmětné nemovitosti. Stanovisko ke zřízení věcného břemene podává příslušný odbor Městského úřadu v Břeclavi.
3. Zřízení věcného břemene je prováděno Smlouvou o zřízení práva odpovídajícího věcnému břemenu a je zpoplatněno jednorázovou částkou stanovenou na základě přílohy č. 5 těchto pravidel. Není-li jednoznačně možné náhradu stanovit podle přílohy č. 5 těchto pravidel, bude náhrada za zřízení věcného břemene stanovena v obvyklé výši znaleckým posudkem.
4. Ve smlouvě musí být věcné břemeno přesně formulováno a vymezeno. Rozsah bude zakreslen v geometrickém plánu (tzv. dotčená plocha), přičemž geometrický plán bude nedílnou součástí smlouvy o zřízení práva odpovídajícímu věcnému břemenu.
5. Geometrický plán není nutno vyhotovovat v případech, kdy to není možné anebo účelné. V tomto případě bude věcným břemenem zatížena celá dotčená parcela.
6. Dotčenou plochou se rozumí plocha vyznačená v geometrickém plánu nebo plocha dotčené parcely, není-li geometrický plán vyhotovován.
7. Oprávněný, v jehož prospěch je věcné břemeno zřizováno, je povinen uhradit kromě náhrady za zřízení věcného břemene, splatné před podpisem smlouvy, i správní poplatek za vklad práva do katastru nemovitostí, náklady za vyhotovení geometrického plánu a náklady za vyhotovení znaleckého posudku, příp. další účelně vynaložené náklady.
8. Věcná břemena se nezřizují v případech budování přípojek ke stavbám určených k bydlení (přípojka elektrická, vodovodní, kanalizační, plynovodní, apod.). V takovém případě se uděluje jen souhlas, který se nezpoplatňuje. Pokud vlastník přípojky trvá na zřízení věcného břemene (např. z důvodu převodu přípojky do majetku správce sítě), lze zřízení věcného břemene schválit, s tím, že úhrada bude stanovena podle přílohy č. 5 těchto pravidel.
9. V odůvodněných případech může rada města při schvalování zřízení věcného břemene rozhodnout odlišně.

Část IV.

Článek I.

Ustanovení závěrečná

1. Právní vztahy těmito zásadami výslovně neupravené se řídí obecně závaznými platnými právními předpisy.
2. Tato pravidla jsou platná dnem jejich schválení Radou města Břeclavi.
3. Tato pravidla jsou účinná od 1. 1. 2013. Současně se dnem 31. 12. 2012 ruší Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování věcných břemen u nemovitostí v majetku města Břeclav, schválená Radou města Břeclavi dne 20. 6. 2012, ve znění dodatku č. 1, schváleného Radou města Břeclavi dne 7. 11. 2012.

V Břeclavi dne 20. 12. 2012



MUDr. Oldřich Ryšavý
starosta města





Ing. Luboš Krátký
místostarosta města

Výše nájemného za pronájem pozemků (u vybraných skupin pozemků)

Charakter pozemku	Bližší specifikace	Nájemné (Kč / m ² /rok)
Pozemky pod stavbami, stavební pozemky	pod rodinnými a bytovými domy	50
	dvorní trakty	50
	pod prodejními stánky	1200
	fotovoltaické elektrárny	25
	pozemky užívané jako parkoviště	50
	pozemky pod ostatními stavbami, včetně příslušejících manipulačních ploch	30
Pozemky užívané jako zahrádky	u rodinných či bytových domů (zaplocené)	10
	zahrádkové osady v intravilánu	3
	zahrádkové osady v extravilánu	1
Orná půda		0,15
Vinice		0,41
Letiště		0,15

Výše nájemného za nájem bytů

P.č	Kategorie bytu	Cena v Kč za m ² /měsíc podlahové plochy	Poznámka
1.	Byty s nesníženou kvalitou	56,00	Dříve byty 1.kategorie
2.	Byty se sníženou kvalitou	50,40	Dříve byty 2.-4.kategorie
3.	Byty se zvláštním určením (Dům s pečovatelskou službou)	16,42	Byty vybudovány s pomocí dotace od státu (výše nájmu stanovena na základě smlouvy o poskytnutí dotace - možnost navyšování nájmu o roční míru inflace)
4.	Byty vybudované za specifických podmínek (ul. Kpt. Jaroše)	16,42	Výše nájmu stanovena na základě smlouvy o narovnání, platné do roku 2024
5.	Byty vybudované za specifických podmínek (ul. K. H. Máchy)	15,18	Výše nájmu stanovena na základě smlouvy o narovnání, platné do roku 2021

Výše nájemného za nájem vybraných nebytových prostorů

1. Budova na náměstí T. G. Masaryka č. 10
2. Budova na ulici 17. listopadu 1a (Dům školství)

ad. 1. Budova na náměstí T. G. Masaryka č. 10

- a) Výše nájmu nebytového prostoru (kanceláře) je stanovena minimálně ve výši 1 444 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu nejsou započítány zálohy na spotřebované energie).

ad. 2 Budova na ulici 17. listopadu 1a (Dům školství)

- a) Výše nájmu nebytového prostoru (kanceláře) je stanovena minimálně v částce 2 034 Kč za 1m² plochy a rok (do výše nájmu jsou započítány služby a spotřebované energie).
- b) Nájem společenského sálu
 - výše nájmu společenského sálu za účelem konání krátkodobých akcí:
 - za každou započatou hodinu 800 Kč (v uvedené ceně jsou zahrnuty služby spojené se zapůjčením, tj. spotřeba el. energie, topení, voda, základní ozvučení sálu, technická údržba, dozor zapůjčitele, příprava a úklid sálu apod. – úprava vnitřního vybavení a zapůjčení ubrusů je účtována zvlášť dle aktuálních nákladů),
 - nájem společenského sálu za účelem přípravy prostoru před vlastním zahájením akce je za snížený poplatek 100 Kč za každou započatou hodinu,
 - výše nájmu společenského sálu za účelem konání ostatních akcí (např. plesy, spol. večery, podnikové akce apod.):
 - paušální částka ve výši 10 000 Kč - za časové období od 16.00 prvního dne do 04.00 hod. následujícího dne (v ceně jsou zahrnuty náklady spojené se zapůjčením prostoru, tj. spotřeba el. energie, vody, topení, základní ozvučení sálu, technická údržba, dozor zapůjčitele, úprava vnitřního vybavení a zapůjčení ubrusů, běžný úklid apod.),
 - doba zapůjčení může být prodloužena - v tom případě bude nájem činit 800 Kč za každou další započatou hodinu.
- c) Krátkodobý nájem učeben
 - výše nájmu učeben č. 201 a č. 401 za účelem konání krátkodobých akcí:
 - ve všední den 200 Kč za místnost a každou započatou hodinu,
 - v sobotu, neděli a ve svátek 250 Kč za místnost a každou započatou hodinu,
 - výše nájmu učebny č. 401 za účelem konání krátkodobých akcí s využitím audiovizuálního vybavení:
 - ve všední den 250 Kč za každou započatou hodinu,
 - v sobotu, neděli a ve svátek 300 Kč za každou započatou hodinu.

- d) Krátkodobý nájem místností č. 115, 116 a 117 v přízemí budovy
- výše nájmu po dobu konání akce ve společenském sále - převlékárny, ostatní zázemí (paušální částka na celou dobu konání akce):
 - místnost č. 115 – 200 Kč
 - místnost č. 116 – 200 Kč
 - místnost č. 117 – 300 Kč
 - výše nájmu za samostatný nájem místností č.115, č.116 a č.117:
 - ve všední den 100 Kč za místnost a každou započatou hodinu,
 - v sobotu, neděli a ve svátek 150 Kč za místnost a každou započatou hodinu.
- e) Akce pořádané městem jsou bez úhrady nájmu.
- f) Akce pořádané příspěvkovou organizací zřízenou městem (knihovna, muzeum, základní a mateřské školy, Základní umělecká škola Břeclav a TEREZA Břeclav) se pronajímají na základě smlouvy o výpůjčce.
- g) Právo k uzavírání smluv o nájmu s nájemci nebytových prostor v Domě školství uvedených v odst. 2) pod písm. b) – d) a uzavírání smluv o výpůjčce uvedených podle písm. f) je svěřena OM.

Výše nájemného za nájem ploch (popř. zařízení) za účelem umístění plošné reklamy

- a) Plošná reklama (reklamní tabule, plátěná reklama apod.)
- velikost pohledové reklamní plochy do 1 m² (včetně):
všechna cenová pásma.....15Kč/m²/den.
 - velikost pohledové reklamní plochy od 1 m² do15 m²:
 1. cenové pásmo 8 Kč/m²/den,
 2. cenové pásmo 6 Kč/m²/den,
 3. cenové pásmo 4 Kč/m²/den.
 - za každý započatý m²pohledové reklamní plochy nad 15 m²:
všechna cenová pásma15 Kč/m²/den.
- b) Plošná reklama (reklamní tabule, plátěná reklama) umístěná na zábradlí
všechna cenová pásma100 Kč bez DPH/den za 1 kus.

Jednotlivá cenová pásma v Břeclavi

1. pásmo: ul. Národních hrdinů, nám. TGM, Třída 1. máje (od nám. TGM po odbočku na ul. U nemocnice), ul. 17. listopadu, Jana Palacha, Sady 28. října, ul. Sovadinova (od ul. Jana Palacha po železniční vlečku).
2. pásmo: ul. Lednická, Valtická, Hlavní, Třída 1. máje (od odbočky na ul. U nemocnice po kostel v Poštorné), ul. Hraniční, Jana Skácela, Osvobození, Lidická, Sovadinova (od ul. Lidická po železniční vlečku), ul. Stromořadí, Na Zahradách, Břetislavova, Bratislavská, U Tržiště, Sladová, Čermáková, Fintajslova, Komenského nábřeží (od ul. 17. listopadu po SPŠ), Smetanovo nábřeží (od ul. Jana Palacha po ul. Čechovu), ul. U Stadionu, Husova (od ul. Jana Palacha po ul. Slováckou).
3. pásmo: ostatní části města.

Jednorázová náhrada za zřízení věcného břemene na majetku města

Popis věcného břemene	Měrná jednotka (MJ)	Kč / MJ bez DPH	Poznámka
Liniová vedení na pozemku	m ² dotčené plochy	200	Minimálně 200 Kč (bez DPH) za 1 běžný metr délky vedení
Rozvodná skříň na budově	ks	2000	
Sloup, pilíř, stožár nebo rozvodná skříň na pozemku	ks	2000	
Nájezd do garáže k rodinnému domu přes chodník	ks	1000	Za jeden nájezd bez ohledu na velikost dotčené plochy

Subjekt, u něhož je věcné břemeno v letech 2013 a 2014 zřizováno za účelem uložení optických kabelů z důvodu přenosu dat, uhradí za zřízení věcného břemene částku ve výši 80 Kč za běžný metr (+ DPH). Rozhodným datem pro zřízení věcného břemene za těchto podmínek je datum podání žádosti na Městský úřad Břeclav.

Celková náhrada za zřízení jednoho věcného břemene činí minimálně 1 000 Kč bez DPH.

Zdroj: Pravidla nájmu, výpůjčky a zřizování práv odpovídajících věcnému břemeni u nemovitostí v majetku města Břeclav, 2013