

Optimalizace bytových politik malých měst v Hornomoravském úvalu

Bc. Matyáš Vojáček

Diplomová práce
2014



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: 2013/2014

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Matyáš Vojáček**
Osobní číslo: **M12484**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Optimalizace bytových politik malých měst
v Hornomoravském úvalu**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Popište základní teoretické vymezení problematiky bydlení.
- Představte institucionální rámec bytové politiky.
- Charakterizujte vývoj a současný stav bytové politiky v ČR.

II. Praktická část

- Provedte analýzu vývoje a současného stavu bydlení malých měst Hornomoravského úvalu.
- Analyzujte a vyhodnoťte účinnost nástrojů bytové politiky malých měst Hornomoravského úvalu.
- Navrhněte projekt pro optimalizaci bytové politiky u malých měst Hornomoravského úvalu.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

HEGEDŮS, József a Martin LUX. Social Housing in Transition Countries. 1. vyd. New York: Routledge, 2013, 342 s. ISBN 978-0-415-89014-4.

KUDA, František a Martin LUX. Bydlení v regionech: Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.


LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 2. vyd. Bristol: The Policy Press, 2011, 352 s. ISBN 978-1-84742-631-4.

POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

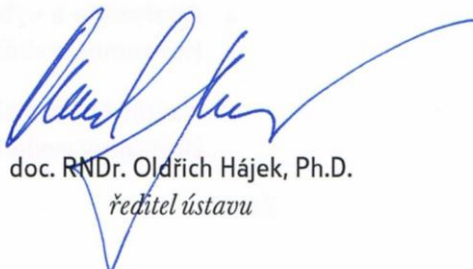
ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra et al. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 17. února 2014
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2014

Ve Zlíně dne 17. února 2014


prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka




doc. 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,
- na mou 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 vzdělávacího 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). Odpírá-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 mohou užit 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 samostatně a použité informační zdroje jsem citoval;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 29.4.2014

Vojnář

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 užit 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 vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlídí k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Cílem této diplomové práce je provést analýzu a optimalizaci bytových politik malých měst Hornomoravského úvalu včetně navrnutí pozitivních opatření.

Teoretická část se v první fázi věnuje vymezení základních pojmů, které jsou spojeny s bytovou politikou a bydlením. Následně je další část představující vývoj tuzemské bytové politiky do současnosti. Na konci teoretické části je popsán institucionální a programový rámec, který ovlivňuje bytovou politiku. Praktická část se věnuje analýze bydlení v malých městech Hornomoravského úvalu a hodnotí jejich bytové politiky. V poslední části práce jsou návrhy vedoucí k optimalizaci bytových politik ve zkoumaných městech.

Klíčová slova:

bydlení, bytový fond, bytová politika, Litovel, Mohelnice, Šternberk, Uničov

ABSTRACT

The goal of this diploma thesis is to analyze and optimize the housing policies of the small towns of the Hornomoravsky Uval including propose positive measures.

The theoretical part of the first phase is devoted to the definition of basic terms that are associated with housing policy and housing. The next part introduces the development of national housing policy to the present the. At the end of the theoretical part is described institutional and program framework which affecting housing policy. The practical part deals with the analysis of living in small towns in the Hornomoravsky Uval and assesses their housing policy. Last part of the thesis proposes optimization of housing policy in chosen cities.

Keywords:

Housing, housing stock, housing policy, Litovel, Mohelnice, Šternberk, Uničov

Na tomto místě bych chtěl poděkovat všem, kteří se podíleli všemi způsoby na zpracování mé diplomové práce.

Zvláštní poděkování patří zaměstnancům Městských úřadů Litovel, Mohelnice, Šternberk a Uničov, za poskytnutí důležitých materiálů, které obsahovaly významné informace pro zhotovení práce.

Velký dík patří také vedoucímu mé diplomové práce, RNDr. Pavlu Bednářovi, Ph.D., který mi svými odbornými radami a připomínkami velmi pomohl v tvorbě, a to i přes jeho značnou vytíženost. Toho si velmi cením.

V neposlední řadě bych chtěl poděkovat rodičům, spolužákům a všem blízkým, kteří mě během studia jakkoliv podporovali.

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

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 TEORETICKÝ RÁMEC PROBLEMATIKY	13
1.1 CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ A JEHO DĚLENÍ	13
1.1.1 Bydlení jako statek	13
1.1.2 Typy obydlí	14
1.1.3 Obytné soubory	15
1.1.4 Druhy bydlení.....	16
1.2 BYTOVÁ POLITIKA.....	18
1.2.1 Modely bytové politiky	18
1.2.2 Nástroje bytové politiky	19
1.2.3 Financování bydlení	20
1.3 BYTOVÝ FOND.....	21
1.4 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ BYTOVOU POLITIKU	21
1.4.1 Demografický vývoj.....	21
1.4.2 Migrace obyvatel.....	22
1.4.3 Životní úroveň obyvatel	22
2 BYTOVÁ POLITIKA V ČR	24
2.1 POČÁTKY BYTOVÉ POLITIKY A VÝVOJ DO ROKU 1945	24
2.2 BYTOVÁ POLITIKA 1948 – 1989	25
2.3 BYTOVÁ POLITIKA PO ROCE 1989	26
2.4 SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA	27
2.4.1 Na úrovni ČR	27
2.4.2 Ovlivnění bytové politiky Evropskou unií	29
3 INSTITUCIONÁLNÍ A PROGRAMOVÉ ZABEZPEČENÍ BYTOVÉ POLITIKY ČR	30
3.1 MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ	30
3.1.1 MMR a bytová politika	30
3.1.2 Portál o bydlení	31
3.2 MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ.....	31
3.3 PROGRAMY PODPORY BYDLENÍ 2014	31
3.3.1 Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť	32
3.3.2 Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury	32
3.3.3 Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů	32
3.3.4 Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů.....	33
3.4 PODPORA BYDLENÍ PŘI ŽIVELNÉ POHROMĚ.....	33
3.5 DALŠÍ VÝZNAMNÉ INSTITUCE.....	33
3.5.1 Státní fond rozvoje bydlení	33
3.5.2 Česká společnost pro rozvoj bydlení.....	34
3.5.3 Svaz českých a moravských bytových družstev	34
II PRAKTICKÁ ČÁST	35
4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYDLENÍ MALÝCH MĚST	

HORNOMORAVSKÉHO ÚVALU.....	36
4.1 ANALYZOVANÁ MĚSTA HORNOMORAVSKÉHO ÚVALU	36
4.1.1 Litovel	36
4.1.2 Mohelnice.....	37
4.1.3 Šternberk	37
4.1.4 Uničov	37
4.2 ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA LITOVEL	38
4.2.1 Domovní a bytový fond města Litovel.....	38
4.2.2 Bytová politika města Litovel	41
4.2.3 Sociální bydlení města Litovel.....	43
4.2.4 Hospodaření s byty města Litovel.....	43
4.3 ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA MOHELNICE.....	46
4.3.1 Domovní a bytový fond města Mohelnice	46
4.3.2 Bytová politika města Mohelnice.....	49
4.3.3 Sociální bydlení města Mohelnice	51
4.3.4 Hospodaření s byty města Mohelnice	53
4.4 ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA ŠTERNBERK	56
4.4.1 Domovní a bytový fond města Šternberk.....	56
4.4.2 Bytová politika města Šternberk	59
4.4.3 Sociální bydlení města Šternberk.....	61
4.4.4 Hospodaření s byty města Šternberk.....	63
4.5 ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA UNIČOV	66
4.5.1 Domovní a bytový fond města Uničov	66
4.5.2 Bytová politika města Uničov	69
4.5.3 Sociální bydlení města Uničov.....	71
4.5.4 Hospodaření s byty města Uničov.....	73
5 HODNOCENÍ BYTOVÝCH POLITIK ANALYZOVANÝCH MĚST.....	76
6 NÁVRHY PRO OPTIMALIZACI BYTOVÝCH POLITIK	
ANALYZOVANÝCH MĚST	80
6.1 PROJEKT I: AZYLOVÝ DŮM LITOVEL	80
6.2 PROJEKT II: REVITALIZACE SÍDLIŠTĚ NÁMĚSTÍ KOSMONAUTŮ V MOHELNICI	84
ZÁVĚR	86
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	87
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	97
SEZNAM OBRÁZKŮ	98
SEZNAM TABULEK.....	99

ÚVOD

Tématem diplomové práce je „Optimalizace bytových politik malých měst Hornomoravského úvalu“. Bydlení jako statek je velmi důležitým aspektem v životě každého jedince. Místo, kde bydlíme, je i místem, kde se formuje naše osobnost a trávíme zde velkou část života. Bytové politiky by měly zabezpečovat co nejpřístupnější bydlení pro každého jedince v daném území. Města Hornomoravského úvalu: Litovel, Mohelnice, Šternberk a Uničov, jsou velikostně srovnatelná, a také se nachází v Olomouckém kraji, který spadá pod ekonomicky slabší kraje České republiky. Tato města, která jsou terčem mé práce, jsem si zvolil z důvodu, že žiji právě v Olomouckém kraji a situace v regionu je mi tak bližší. Problematiku bydlení jsem si vybral, protože to je velmi důležitý prvek v životě každého z nás, ale také proto, že stát ani Evropská unie, nemá momentálně programové zabezpečení bytové politiky. Po absolvování studia tak mohu vlivem práce získat větší přehled v oblasti bydlení v Olomouckém kraji.

Cílem práce je zanalyzovat bydlení a bytové politiky zkoumaných měst včetně srovnání mezi nimi a následně navrhnout opatření, vedoucí k jejich optimalizaci. Svoji velikostí jsou si nejvíce podobná města Litovel a Mohelnice, která jsou počtem obyvatel menší než města Šternberk a Uničov, a ty jsou zase dle obyvatel srovnatelné mezi sebou. Všechna tato města se potýkají s vyšší nezaměstnaností nebo hospodářskými potížemi. Většinu z nich můžeme nalézt mezi regiony se soustředěnou podporou státu pro programové období 2007 až 2013. Každé z měst přistupuje jinak ke své bytové politice, ať už v oblasti privatizace obecních bytů nebo sociálního bydlení, přesto zde můžeme najít určité podobnosti.

Na začátku teoretické části jsou vymezeny důležité pojmy, vztahující se obecně k bydlení, jako jsou základní definice k pochopení bydlení jako statku. Vypsány jsou zde i druhy bydlení, typy obydlí a následně i problematika bytové politiky (modely, nástroje a financování). Na konci kapitoly jsou představeny vedlejší vlivy, které bydlení přímo i nepřímo ovlivňují (demografický vývoj, migrace). Druhá část teorie je zaměřena na zmapování vývoje bytové politiky České republiky začátkem 20. století a její průběh v historických etapách až do současnosti. Na konci teoretické části je představeno institucionální zabezpečení bytových politik v České republice na úrovni vlády i mimo ni, včetně představení všech aktuálních programů podporujících bydlení u nás. Při tvorbě teoretické části jsem čerpal z odborné literatury věnující se široké problematice bydlení, ale i z programového zabezpečení bytových politik příslušných ministerstev České republiky. Praktická část se zabývá analýzou malých měst Hornomoravského úvalu. V úvodu praktické části budou představe-

na všechna čtyři města z pohledu demografických a dalších základních údajů. Analýza je zaměřena na domovní a bytový fond (počet domů, bytů, stáří, vlastnictví), bytovou politiku, sociální bydlení (podpora bydlení pro ohrožené skupiny) a hospodaření s obecními byty (prodej, pronájem) každého města. V další kapitole následuje hodnocení bytové politiky analyzovaných měst. Závěr praktické části je věnován projektům pro optimalizaci bytových politik u měst, které mají bytovou politiku nejméně propracovanou nebo nepříliš účinné její nástroje, ale i vyskytující se sociální problémy. Pro praktickou část práce byla data čerpána převážně z informací od městských úřadů jednotlivých měst, konkrétně příslušných odborů, majících pod správou majetek města a zabezpečujících bytovou politiku.

Pevně věřím, že má práce obohatí čtenářům pohled na bydlení ve zkoumaných městech, ať už jsou s problematikou obeznámeni či nikoliv, a s určitým časovým odstupem poskytne náhled na přístup jednotlivých měst k problematice bytové politiky.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TEORETICKÝ RÁMEC PROBLEMATIKY

1.1 Charakteristika bydlení a jeho dělení

Jak uvádí Šilhánková ve své publikaci „Koncepce bytové politiky z roku 2006“, bydlení je velmi významným prvkem v životě člověka, jelikož patří k jeho základním existenčním potřebám. Člověk zde tráví převážnou většinu svého života a bydlení slouží k uspokojování jeho celoživotních potřeb, protože činnosti, které jsou s bydlením spojené, umožňují realizaci právě těchto potřeb. Prvním krokem, který vede k realizaci těchto potřeb, je získání obytného prostoru. Odtud se dále vyvíjí proces uspokojování potřeb bydlení. Díky bydlení se člověk rozvíjí kulturně, sociálně a hlavně formuje svoji osobnost. Bydlení nám zajišťuje: ochranu před přírodními vlivy, slouží jako prostor pro obživu (skladování a příprava jídla), prostor pro osobní hygienu a očistu, je základním místem pro výchovu dítěte a rodinný život, místem odpočinku, místem pro přípravu studia nebo práce, kulturní místem pro rozvoj mezilidských vztahů a celkový kulturní rozvoj. Význam bydlení je důležitý zvláště pro mladou generaci, pro kterou je to impulz k založení rodiny a dalšího vývoje ve společnosti. Bydlení je zároveň i důležitým ekonomicko-hospodářským faktorem, protože člověk usiluje, aby měl bydlení co nejkvalitnější, nejkomfortnější, a to je spojeno s mírou modernizace a rozvoje bydlení za kapitál. Bydlení lze také považovat, za jednu z nejstarších funkcí, kterou zabezpečují města. (Šilhánková, 2006; Goller 2009)

1.1.1 Bydlení jako statek

Bydlení můžeme také charakterizovat jako jeden ze společenských statků, spotřební zboží nebo jak soukromou investici. V tomto případě se však spíše bavíme jako o bytu takovém. Byt může být předmětem investic, pokud je financován ze zdrojů veřejných institucí, nebo pokud jej pronajímáme a získáváme z něj kapitál. Vlastník může přímo ovlivňovat získaný užitek, a to tím, jaké prostředky vynakládá na jeho údržbu nebo modernizaci. U vlastníků, kterým bývají např. orgány samospráv, je důležitější výnos společenský a politický, než kapitálový. Byt je i předmětem nezbytné spotřeby, protože člověk neustále usiluje o jeho vybavení a modernizaci. Bez bydlení není možné dosáhnout dobré životní úrovně, stejně tomu je tak u statků výživy a odívání. (Poláková, 2006)

Trh s bydlením je velmi různorodým, už jen proto, že není veřejným statkem. Díky soukromému sektoru je tak na trhu velká konkurence jak ve stavebnictví, tak i v bytovém vývoji, a to dokonce platí dvojnásob o prodeji a pronájmu bytů. I když zájemci o bydlení mají

jisté preferované požadavky a nepovede se jim v dané lokalitě najít tuto dispozici, je vždy možné přijmout bydlení s trochu odlišnými atributy. Zájemce o bydlení tak má v podstatě vždy z čeho vybírat. Na trhu s bydlením ani nedochází k monopolizaci, i když se může stát, že člověk, který pronajímá byty, ovládá velkou část lokality, vždy jsou tu další možnosti a způsoby, jak byt koupit do vlastnictví nebo najmout jinde. Přestože se zdá, že soukromý sektor ovládá trh s byty, veřejný sektor do toho vždy promlouvá. Je důležité, aby lidé měli kvalitní bydlení, jelikož to se odráží do ekonomického růstu, a to je pro stát prospěšné. Veřejná podpora je z tohoto důvodu přínosem pro stát. (Lux a Kostecký, 2011)

Bydlení je velmi různorodé, protože jak domy, tak i byty se hodně liší velikostí, okolní plochou, přistavenými prostory (garáž, dílna), stářím, cenou, atd. Každý z lidí má určitý požadavek na bydlení a jeho správný výběr mu přináší vyšší užitek. Čím kvalitnější je bydlení, tím vyšší je míra uspokojování potřeb a hlavně kvalitnější prostředí pro rodinný život a sociální rozvoj. Další vlastností bydlení je jeho dlouhodobost a nemožnost jednoduchého přenesení na jiné místo. Všechny tyto vlastnosti pak výrazně ovlivňují trh s byty a obraz bytové politiky. (Poláková, 2006)

1.1.2 Typy obydlí

Existuje mnoho druhů bydlení, hlavně zde hraje roli, kdo toto dělení bydlení provede. Důležitý je náhled na typy bydlení dle pohledu architektonického, majetkoprávního nebo čistě pro statistické účely. Níže je popsáno dělení z hlediska architektonicko-urbanistického, které se dá rozdělit na bytové domy a rodinné domy (Šilhánková, 2006):

Bytové domy

Nejzákladnější příklad bytového domu je dům schodišťový, kde jeho hlavním znakem je vnitřní schodiště, kdy na každém patře jsou 2 – 4 byty. Podobným typem, avšak kde je vysoký počet jednotlivých podlaží a hlavně více bytů v každém podlaží, a ty jsou propojeny zejména výtahy, se nazývá věžový dům. Dalšími druhy jsou chodbový a pavlačový dům, kde jsou jednotlivé byty propojeny chodbou nebo vnější pavlačí. Posledním druhem jsou bytové domy zvláštního charakteru, u nichž můžeme pozorovat individuální rysy bydlení a bytových domů – vila. (Šilhánková, 2006)

Rodinné domy

Tyto domy jsou symbolem individuálního bydlení, kde spíše než typ domu můžeme identifikovat formu zástavby (řadová, víceřadová, kobercová). Jednotlivé domy mohou být

dvojdomek, čtyřdomek, terasovým domem, řadovým domem nebo izolovaným domem. Právě tento způsob rozdělení popisuje Šilhánková (Šilhánková, 2006).

1.1.3 Obytné soubory

Jak bytové domy, tak i rodinné domy jsou ve městech postaveny do určitých souborů nebo čtvrtí. Tyto celky mohou být složeny buď jen z obytných domů, nebo rodinných domů, ale také můžeme tyto dva typy vidět zkombinované. Důležitou věcí je i doba vzniku takového celku, protože typy staveb se měnily v historickém vývoji, a tak i podoba obytných souborů. Ve větších městech můžeme v těchto souborech vidět obě zastoupení domů, ale na venkově se jedná většinou o domy rodinné. Níže jsou uvedeny nejrozšířenější typy obytných souborů (Šilhánková, 2006):

Bloková zástavba

Tento typ je k vidění hlavně ve velkoměstech, protože se jedná o zástavbu z přelomu 19. a 20. století, stavěnou až do 1. poloviny 20. století. Bohužel, díky tomuto stáří jsou objekty často zchátralé, vlivem zanedbání jejich údržby. Prvním znakem je kombinace vícepodlažních domů, kde je v nich zastoupena i občanská vybavenost, zejména ve formě obchodů. Druhým znakem je jasná oddělenost soukromých a veřejných prostor.

Zahradní města

Základním znakem je zastoupení zeleně v těchto obytných čtvrtích (reakce na tovární zástavby, které tyto požadavky zcela nespĺňovaly). V ČR jsou tímto stylem postaveny vilové čtvrtě. Z tohoto typu zástavby vychází i výstavba stávajících rodinných domů.

Rozvolněná zástavba

Zde je kladen důraz na lepší hygienické podmínky, přístup světla a provětrání jednotlivých bytů. Stavělo se do neuzavřených bloků, aby tyto podmínky byly splněny. I když tento typ není v ČR razantně zastoupen, je nutno říci, že se jedná o velmi kvalitní druh bydlení.

Panelové sídliště

Panelová sídliště zažila svůj velký rozmach v 60. letech 20. století v celé Evropě. Výstavba sídlišť probíhala zejména v zemích komunistického bloku, a to až do 90. let. Typické znaky pro taková sídliště byly malá míra zeleně a špatná občanská vybavenost. Tento druh obytného souboru je postaven téměř ve všech větších městech ČR.

1.1.4 Druhy bydlení

Důležitý prvek pro členění bydlení jsou vlastnické vztahy. V soukromém sektoru se zvláště jedná o vlastnické a nájemní bydlení, zatímco v sektoru veřejném rozpoznáváme družstevní, státní a obecní byty. Zastoupeno je i zde tzv. sociální bydlení. Nájem můžeme platit za byt, dům, ale i byty vlastněné státem, obcí či družstvem.

Nájemní bydlení

U nájemního bydlení se odvádí úplata vlastníkovu bytu nebo domu (pronajímatel), který jej dává k užívání nájemníkovi na základě nájemní smlouvy. Tyto vztahy mezi nájemníkem a pronajímatelem jsou upraveny v ČR v občanském zákoníku (legislativní úprava je v tomto případě v zemích EU vždy). Nájemní bydlení má v ČR tradici již od první republiky, kdy bylo třeba po poválečném období podpořit výstavbu nových bytů, kterých bylo nedostatek hlavně kvůli vysokým nákladům. Vznikla také regulace nájemného, která se dříve vztahovala prakticky na všechny nájemní byty. Dnes již byly regulace nájemného ukončeny k 1. 1. 2013. V posledních letech výrazněji vzrůstá zájem o nájemní byty. Je to dáno hlavně vznikem hospodářské krize z roku 2008. Dnes lze pozorovat, že lidé mají větší obavy ze ztráty zaměstnání, či problémy se samotnou nezaměstnaností, a proto si často zvolí formu nájemného, aby se nemuseli zatěžovat hypotékou. Dle SLDB 2011 je celkem v ČR 920 tis. nájemních bytových domácností, ve kterých bydlí celkem 2 071 tis. lidí. Časté problémy u nájemního bydlení bývají většinou špatné vztahy mezi nájemci a pronajímateli, ale i horší stav pronajímaného bytu, kvůli finanční náročnosti na jeho údržbu. Při nepříznivých sociálních dopadech na obyvatelstvo, poskytuje stát příspěvky na bydlení, resp. pomáhá s úhradou nákladů na bydlení.

Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je v ČR hodně rozšířené, dle statistik MMR měl sektor vlastnického bydlení podíl 47 % (MMR, 2009). V posledních letech dochází k mírnému poklesu, díky vlivům na životní situace občanů. Vlastník domu nebo bytu jej zcela vlastní. Menší rozpor v tomto předchozím tvrzení může nastat, pokud majitel bytu splácí hypotéku, dalo by se říci, že mu patří jen taková část bytu, kterou doposud splatil. Toto vlastnictví zahrnuje nejvíce rodinné domy, ale i mnoho bytů. Stát se snaží co nejvíce tento typ bydlení podporovat, ať už to je podpora nové výstavby nebo privatizace obecních bytů a převod družstevních bytů do soukromého sektoru. Pořídit vlastní dům nebo byt je finančně nákladné, takže tento způsob převažuje u domácností se středními až vyššími příjmy. Lidé také často využívají možnost hypotéky od bank nebo peněz ze stavebního spoření. Nicméně i přes nákladnost

přináší vlastní bydlení největší užitek i formu bydlení, která je symbolem nezávislosti, osobní svobody a u domů bližšího spojení s přírodou. Rodinné domy mají na rozdíl od bytů a domů negativa v tom, že jsou daleko nákladnější investicí, ale mají i vyšší náklady na údržbu. Trendem v ČR se stalo spoluvlastnictví domů, kdy vlastník využívá jeden byt v daném domě. Spoluvlastnictvím se rozumí užívání společných prostor v domě i pozemku kolem něj. Co se pak týče údržby a modernizace domu, to musí být schváleno většinou všech spoluvlastníků v domě. Tento typ vlastnického bydlení bývá převážně ve městech. (Poláková, 2006) Podle posledních statistik ze SDLB 2011 je v osobním vlastnictví celkem 824 tis. bytových domácností a 1 470 tis. domů. V bytech v osobním vlastnictví žije 1 835 tis. obyvatel a ve vlastních domech 4 290 tis. obyvatel.

Družstevní bydlení

Tento typ bydlení je založen na principu kolektivismu, dobrovolnosti, rovnosti, ekonomické spoluúčasti. Družstevní byty vlastní tedy dobrovolné organizace, kde se členové dobrovolně sdružují, aby dodržovali stanovy družstva a dosáhli tak cílů poslání. Správa pak připadá výkonným členům družstva, kteří se podílí na realizaci řízení, kontroly a plánování. Členové družstva svolávají valnou hromadu, kde se rozhoduje o případném hospodářském přebytku, tak aby byl využit pro rozvoj družstva nebo na zajištění přísunu kapitálu do rezervních fondů. Centrálním orgánem pro družstva, který má zastupující, poradenskou a koordinační funkci, je v ČR Družstevní asociace České republiky. Asociace má několik důležitých členů, přičemž největším z nich je Svaz českých a moravských bytových družstev. (Poláková, 2006) Dle statistik SLDB 2011 je v ČR 385 tis. družstevních bytových domácností, ve kterých žije 893 tis. osob.

Obecní byty

Když po pádu socialismu dostaly obce zpátky do vlastnictví byty, byly bohužel značně podfinancované. To vedlo hlavně k rozprodávání a privatizaci obecních bytů, protože údržba bytů byla pro obce velmi nákladná a hodně zatěžovala obecní rozpočet. Obec byty většinou poskytuje pronajímatelům, tudíž se jedná o způsob nájemního bydlení, kdy vlastníkem je akorát obec jako veřejnoprávní subjekt. (Petrová, 2011) Výhodou u těchto bytů může být, že ukončit nájemní smlouvu může obec jen pouze u taxativně vymezených případů ze zákona. Nevýhodou je platba nájemného a při modernizaci nebo rekonstrukci je třeba souhlasu obce. (Obecní byty, 2013)

Sociální bydlení

Vývoj sociálního bydlení byl v ČR značně podpořen díky restitucím majetku, privatizací obecních bytů a segmentaci trhu. Stát získal byty, které byly restituovány, a ty později přenesl do vlastnictví obcí. Tyto byty byly značně podfinancovány, tudíž se daly pořídit za velmi výhodnou cenu. Bydlení však v rámci veřejného sektoru bylo omezené, tak některé rodiny musely hledat bydlení na soukromém trhu, kde byly ceny znatelně vyšší. Vznikly tak nerovnosti na trhu, pro ty však stát nevytvořil žádnou strategii, nýbrž pár dotačních programů, to však nevedlo ke stabilizaci. Zajímavé bylo, že právě příjemců těchto dotací bylo nejvíce z vyšší a střední třídy, tudíž nižší třída z nich neměla příliš vysoký prospěch. Sociální bydlení tak nabralo podobu pronájmu pod kontrolou veřejných institucí. ČR tak nemá vytvořen dostatečný systém zachytné sítě bydlení pro skupiny obyvatel s nižšími příjmy. K dispozici jsou tak aspoň služby při krizových situacích, které nabídnou potřebným ubytování (azylové domy, domy na půl cesty). (Hegedús a Lux, 2013)

1.2 Bytová politika

Bytová politika neměla dříve pro stát tak velký význam, zvláště u zemí se sociálním systémem. Stát se neviděl jako hlavní poskytovatel, na rozdíl od vzdělání nebo zdravotnictví, protože bydlení nebylo dočasnou povinností, jako ostatní potřeby. Prvními kroky bytové politiky byly intervence na trhu s bydlením. Potřeba samostatného bydlení může pro člověka přicházet v nevhodnou dobu, kdy není schopen finančně tuto potřebu zajistit. Člověk pak řeší tuto situaci převážně půjčkami a dalšími bankovními operacemi, které mohou mít za následek ovlivnění celého trhu. Bytovou politiku lze tedy chápat, jako pokusy vlády ovlivňující trh s bydlením, aby vyvolaly jeho změnu. (Lund, 2011)

1.2.1 Modely bytové politiky

Bytovou politiku je možné rozčlenit na několik modelů, kdy záleží třeba na sociální politice státu. V Evropě se dá bytová politika dělit na čtyři modely evropské bytové politiky: sociálně demokratický, korporativistický, liberální a rudimentární model. O žádném modelu nelze říci, že je dokonalý, protože zde hrají velkou roli faktory jako socioekonomický, demografický vývoj, politická situace, ale i geografická poloha státu.

Sociálně demokratický model

Základním předpokladem tohoto modelu je sociální stát, kdy je bydlení zajišťováno ve velké míře z veřejných zdrojů, na principu solidarity. Stát hraje výraznou roli na trhu

s bydlením, díky velkým intervencím. Cílem je rovný přístup všech k bydlení a podpora bydlení družstevního, ale i nájemního. Příkladem tohoto modelu je Norsko. Tento model je velmi finančně náročný na veřejné zdroje a je velmi těžce udržitelný do budoucna. (Poláková, 2006)

Korporativistický model

Tento model funguje také na principu sociálního státu, ovšem důležitým prvkem je zde pracovní výkonnost každého jedince na trhu práce. U tohoto modelu je nutné přihlížet k příjmům jednotlivých domácností a velkou roli zde hraje soukromý sektor, který má hlavní roli na trhu s bydlením. Veřejný sektor zde vystupuje také, ale ne již v takové velké míře jako u sociálně demokratického modelu, ale spíše u občanů, kteří vlivem špatné životní situace ztrácí šance na kvalitní způsob bydlení. Příkladem tohoto modelu jsou giganti Francie a Německo. Tento model je také nejvíce podobný tomu v České republice. (Poláková, 2006)

Liberální model

V tomto modelu má velký význam aktivita občana. Sám občan má velkou míru soběstačnosti, svobody a disponuje se svým bydlením zcela sám. Samozřejmě se v tomto modelu mohou vyskytovat jedinci, kteří si vlivem nepříznivých situací nedokážou zajistit kvalitní bydlení. Pro tento případ je pomoc státu na místě. Proto zde také hraje daleko větší roli soukromý sektor, zatímco veřejný jen v malé míře. Příkladem jsou v Evropě Švýcarsko, Velká Británie, Irsko a ve světě USA nebo Austrálie. (Poláková, 2006)

Rudimentární model

Tento model lze nazvat i jako extrémní liberální model, kdy stát do bytové politiky zasahuje zcela minimálně a nechává občany konat soběstačně. Se státy, aplikujícími tento model, se můžeme setkat zejména na jihu Evropy – Portugalsko nebo Řecko.

1.2.2 Nástroje bytové politiky

Bytová politika má několik nástrojů, které může poskytovat pro usnadnění získání a zabezpečení bydlení pro obyvatele. Bytová politika může podporovat investory, kteří pak snáze vytvářejí nabídku. Výrazně tak promlouvá orgán, který takto zasáhne do trhu s byty. Jeho intervence do trhu s byty dopadají na všechny vrstvy obyvatelstva. Nejčastěji to je podpora výstavby státních bytů nebo subjektů ze ziskového i neziskového sektoru. Tyto byty by měly být dostupné i pro slabší sociální vrstvy obyvatelstva. Častější je však podpora právě na straně spotřebitelů. Domácnosti získávají podporu, tak aby jim byly zajištěny

jejich sociální potřeby. Zde jsou uvedeny nejčastější způsoby těchto podpor (Šilhánková, 2006):

Daňové úlevy

Úlevy na daních se nejčastěji vyskytují u snížení daně z příjmu nebo i snižování základu daně o půjčky a úroky vyplývající z bydlení. Můžeme zde i zařadit hypotéku, investice, ale i stavební spoření.

Příspěvky na bydlení

Ze strany státu může být přispíváno potřebným skupinám finanční částkou, která pomůže s výdaji na bydlení a měla by zajistit jeho kvalitu i pro obyvatele s nižšími příjmy. V ČR takovýto příspěvek dostává domácnost jedenkrát za měsíc. Příspěvek je pak závislý na aspektech, jako je počet členů v domácnosti, výše příjmu, výše výdajů na bydlení a úroveň životního minima. Kromě těchto skutečností se při výpočtu příspěvku na bydlení používá koeficient předepsaný ze zákona (momentálně je jeho hodnota 0,35). (Integrovaný portál MPSV, 2014)

1.2.3 Financování bydlení

Financování bydlení je důležitou součástí, pokud chceme zajistit kvalitní bydlení. Nutností je však mít dostatečný příjem, abychom si výrazně nezhoršili svoji finanční situaci. Zajistit financování lze z vlastních zdrojů, anebo využitím možnosti úvěru (hypotéka nebo stavební spoření). V případě úvěru je vždy nutné mít přehled, jaké jsou aktuální úrokové sazby, jaká je doba splatnosti a další informace, které mohou ovlivnit naši finanční situaci. Níže si představíme blíže možnosti, kdy využijeme cizí zdroje financování.

Stavební spoření

Toto spoření je poskytováno stavebními spořitelny. Díky tomuto spoření mají lidé možnost požádat o klasický úvěr ze stavebního spoření nebo úvěr překlenovací. Díky stavebnímu spoření mohou získat i státní podpory poskytované státem. Výhodou úvěrů stavebního spoření je snadná dostupnost, splatnost bez sankcí, nízké úrokové sazby, ale i možnost získat menší částky. Nutností je spořit minimálně po dobu dvou let (ale i delší dobu), prokázat schopnost dostát svým závazkům a hlavně finanční prostředky využít výhradně na bydlení. V případě, že není možné dostát některé z výše uvedených podmínek, je tu možnost získat překlenovací úvěr, který slouží jako překlenutí doby mezi uzavřením smlouvy a

získáním klasického úvěru ze stavebního spoření. Nevýhodou je, že tento typ úvěru je poměrně drahý, protože se postupem času nesnižují splátky. (Goller, 2009)

Hypotéka

„Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, třeba i k rozestavěné. Úvěr se považuje za hypoteční úvěr dnem vzniku právních účinků zástavního práva. Pro účely krytí hypotečních zástavních listů lze pohledávku z hypotečního úvěru nebo její část použít teprve dnem, kdy se emitent hypotečních zástavních listů o právních účincích vzniku zástavního práva k nemovitosti dozví.“ (ČESKO, 2004) Důležité je, aby případně zastavená nemovitost byla na území ČR nebo státu tvořícího Evropský hospodářský prostor. Takový úvěr může být účelový a neúčelový. U účelového je přesně vymezena oblast, na kterou má být použit. Neúčelový je pak přesný opak, kdy jeho využití není nijak omezeno, takže je možnost jej využít i na jiné statky, než je bydlení. (Goller, 2009)

1.3 Bytový fond

Bytový fond je definován jako souhrn všech bytů a obydlí na vytyčeném území. Obydlí nemusí být vždy užito k obývání, ale v době sčítání obydlí bylo. Co se týče Evropy, je struktura bytového fondu velmi rozdílná, ale i přes tyto rozdíly je tu určitá podobnost v sektorech na trhu. Většinou vždy figuruje v rozdělení soukromé vlastnictví (home - ownership), nájemné bydlení soukromé (private rental housing) a sociální bydlení (social housing), včetně všech neziskových organizací, poskytujících ubytování pro své cílové skupiny. Kvalita bytového fondu je ve většině zemí Evropy technicky zastaralá, protože největší boom výstavby bytových jednotek byl v 70. letech 20. století. (Goller, 2009) V ČR je bytový fond rovněž zastaralý, zároveň je zde díky tomu potenciál pro novou výstavbu. K vyšší kvalitě bytového fondu přispívá nová výstavba a její způsob, technická vybavenost a jeho modernizace. V Evropě si v posledních letech nejlépe vedou s novou bytovou výstavbou země jako Irsko, Finsko, Rakousko a Portugalsko. Vyhledáme-li zemi z bývalého socialistického bloku, je na tom nejlépe Polsko. (Johánek, 2013)

1.4 Faktory ovlivňující bytovou politiku

1.4.1 Demografický vývoj

Demografický vývoj má vazbu na bytovou politiku, protože právě počet obyvatel a rodin, ale i jejich stáří, má vliv na plány bytové politiky. U demografického vývoje jsou důležité

regionální rozdíly i kvalita života, které ovlivňují stav počtu obyvatel. Zejména v Evropě, dochází dlouhodobě ke snižování stavu obyvatelstva (u rozvojových zemí je naopak zaznamenán stálý přírůstek obyvatel). Velkým problémem je však zvyšující se index stáří, a to zejména ve vyspělých zemích. Tento vývoj může mít za následek vyšší výdaje na sociální služby (včetně do bydlení, jako např. ubytování pro lidi vyššího důchodového věku). Dalo by se říct, že zvyšování se počtu starších lidí může mít i za následek více uvolněných bytů a i vliv na snižování jejich výstavby. V oblasti rodinného života převládá i trend odkládání rodinných svazků do pozdějšího věku a i zvyšující se rozvodovost manželských svazků. Mladší lidé tak mají větší roztržitost bydlení. Zde je i důležitá bytová politika (samozřejmě i sociální a politika trhu práce), která tento trend může ovlivnit dle toho, jak moc daná země podává pomocnou ruku mladým lidem při začátcích jejich vlastního bydlení a usnadní tak založení rodiny. V ČR byl demografický vývoj za rok 2012 pozitivní, když se počet obyvatel zvýšil, ale lze to připisovat k zásluze zahraniční migrace, když jejich počet převládal nad přistěhovalými. (Exnerová, 2008; Kačerová, 2013)

1.4.2 Migrace obyvatel

Dalším vlivem, který souvisí s růstem bytového fondu, jsou migrační faktory. Vlivem těchto faktorů bude do budoucna nutné, aby se bytová politika přizpůsobila a reagovala efektivně. (Poláková, 2006) Mnoho obyvatel migruje hlavně kvůli práci, zejména mladí lidé, kteří ve větších městech mají větší šanci se prosadit na trhu práce, jak z hlediska uplatnění, tak i z hlediska finančního (zejména hlavní města, to můžeme vidět i na situaci v ČR, kdy Praha nabízí největší možnosti pro uplatnění). V tomto případě existují i bariéry pro tento typ migrace. Jedná se o podmínky bydlení, které ovlivňují stěhování obyvatel za prací (tento vztah je pozorován hlavně u bývalých zemí komunistického bloku). Tato skutečnost ovlivňuje lidi s nižším vzděláním, kteří pracují v profesích nízkých kategorií, protože by jim vlivem stěhování vznikla finanční ztráta. Migrace obyvatel je největší u lidí s nejvyšším ukončeným vzděláním, kteří si stěhováním finančně výrazně přilepší. Migrace může být i ovlivněna změnou struktury bytového fondu, kdy podpora vlastnického bydlení na úkor nájemního může zapříčinit vznik bariér pro pracovní orientovanou migraci. (Kuda a Lux, 2010)

1.4.3 Životní úroveň obyvatel

Důležitým činitelem je výše příjmů domácností ve vztahu k jejich výdajům. Čím je menší zátěž domácnosti u výdajů na bydlení, tím lépe se mohou o obydlí starat (údržba, rekon-

strukce). Domácnosti s vyššími příjmy preferují bydlení v rodinných domech ve svém vlastnictví. V domácnosti tvoří až dvě třetiny všech výdajů na bydlení spotřeba energie, vytápění a služby. Ne vždy může stát přímo ovlivňovat tyto výdaje, ale díky např. podpoře bydlení nebo regulaci nájemného tak může podporovat domácnosti přímo. Míra podpory se pak odvíjí od ekonomické situace státu, která navazuje na životní úroveň obyvatelstva. Životní úroveň lze měřit podle vývoje ekonomiky daného státu, kdy se jako hlavní ukazatel nejčastěji používá HDP. Čím vyšší je HDP, tím vyšší je životní úroveň obyvatelstva. Nejsou-li cílem studie rozvojové země, tak člověk, který je považován za chudého, je ten, jehož peněžní příjmy nedosahují 60 % mediánu v daném státě. Takovýto člověk pak může strádat i na kvalitě svého bydlení. (Goller, 2009; Gola, 2013)

2 BYTOVÁ POLITIKA V ČR

2.1 Počátky bytové politiky a vývoj do roku 1945

Za Rakouska Uherska patřila koncepce bytové politiky pro pomoc občanům z chudších vrstev k velmi zaostalým, oproti ostatním evropským státům. I když byla zakládána bytová družstva, tento krok měl velmi zanedbatelné výsledky. Roku 1882 tak ze strany monarchie přišla první podpora, i když nepřímá, ve formě daňového zvýhodnění a regulace nájemného pro podniky, které věnovaly své prostředky na výstavbu dělnických bytů. Přímá podpora byla zakotvena v legislativě až o 20 let později, když byl zřízen Fond císaře Františka Josefa I., který poskytoval bytovým družstvům pro státní zaměstnance výhodné úvěry. Aby došlo k zlepšení stavu malých bytů a tím i rovnováhy, byl zřízen Státní fond pro péči o malé byty. Ten poskytoval úvěry a krátkodobé půjčky, ale také i přijímal záruky za hypoteční úvěry. Zlom přišel v roce 1908, kdy byl v rámci Ministerstva veřejných prací zřízen odbor bytové péče. Bytová politika tak do období skončení 1. světové války podporovala bytovou výstavbu, převážně pro dělníky, v oblasti průmyslových center. (Poláková, 2006)

Po vzniku republiky bylo prioritním cílem stabilizování ekonomických poměrů v zemi. Bytová politika měla krátkodobé strategie, nebyla možnost pro vytvoření dlouhodobější koncepce. Pravomoc regulace nájemného byla přenesena na obce. Dle životní úrovně obyvatel se dalo rozpoznat, kdo využívá levnější byty s regulovaným nájemným, a kdo dražší byty nepodléhající regulaci. Stát také zajišťoval ochranu nájemníků legislativou, zejména proti výskytu bezdůvodných výpovědí. Pronajímatelé mohli zvyšovat nájemné jen dle toho, o kolik jim stouply výdaje na údržbu bytu za rok. Byty, které byly postaveny za pomoci státní podpory, měly určenou maximální výši nájemného, a také pokud pronajímatel chtěl vypovědět nájemní smlouvu, mohl tento krok uskutečnit jen dle rozhodnutí soudu. Vlivem válečného období byl v republice vysoký počet chátrajících bytů. Stát se snažil podpořit výstavbu přímou (zákon o stavebním ruchu) i nepřímou podporou (osvobození domovní daně, snížení sazeb, snadnější získání úvěru). Od roku 1925 přišel poklidný vývoj, kdy stát nemusel do bytové politiky příliš zasahovat. Mohl však výrazně posunout vývoj v oblasti bydlení dopředu, ale vlivem politických neshod nevyužil situace a zaměřoval se tak jen na krátkodobé strategie. Vývoj přibrzdila až hospodářská krize, na kterou stát později úspěšně reagoval Zákonem o stavebním ruchu z roku 1936. Stát také nařídil snížit nájemné u bytů, které nebyly vybudovány s přímou státní podporou. Příchodem války se zvýšila nestabilita na trhu s bydlením a došlo k úpadku stavu bytů. (Poláková, 2006)

2.2 Bytová politika 1948 – 1989

Po válce měl stát úkol zlepšit stav bytového fondu, protože před jejím začátkem a během jejího průběhu se o něj nedbalo. (Poláková, 2006) Hlavně v oblasti Sudet, z důvodu odsunu německého obyvatelstva, byly byty neudržované a zchátralé. Nástup vlády KSČ přinesl novou legislativu v podobě nového občanského zákoníku a ústavy. Celkově se změnil i přístup k národní ekonomice. Došlo k rozšíření družstevního vlastnictví na nezemědělské subjekty. Stavební bytová družstva začala intenzivně stavět byty ve velké míře, a také státní podniky se podílely hromadnou výstavbou nových bytů (až 25 tisíc bytů ročně). Tento postup výstavby byl kvůli poválečné vysoké porodnosti (v 50 letech 20. století), ale i vlivem centrálně plánované urbanizace a industrializace. Nájemní bydlení prošlo značnou obměnou socializace. Přestal v podstatě existovat trh s nemovitostmi, protože došlo ke znárodnění činžovních domů. Bytová politika měla v socialistickém režimu vysoké postavení. Výstavba byla řízena centrálním modelem plánování. Stavěla se hlavně sídliště, mnohdy izolovaná a urbanisticky nenavazující na původní zástavbu. Stát bral jako povinnost zajišťovat bydlení rodinám a přenášel náklady převážně na sebe. To vedlo k neudržitelnému rozvoji, kdy tato situace dosahovala vysoké finanční ztrátovosti, a proto byla výstavba nových bytů přenesena hlavně na podniky a družstva. Výstavba nových bytů tak reagovala na populační vývoj, kdy bylo uzavíráno mnoho manželství, a pro novomanžele byly odevzdávány do užívání byty na sídlištích. Během 70 let 20. století bylo řešení nedostatků bytů jako jedna z hlavních priorit hospodářského plánu. Začala masivní výstavba nových bytů a zlepšení jejich vybavenosti. V roce 1975 dochází k největšímu nárůstu dokončených bytů (100 tis.), stejně jako nově uzavřených sňatků. Stát podporoval populační růst, kdy poskytoval zejména novomanželské půjčky, dotoval náklady na bydlení. Nájemné bylo regulované a po mnoho let zcela beze změny. Bydlení bylo tak levné a výhodné, až začalo být vnímáno mezi občany jako právo. Státní byty měly vysoké náklady a nízkou výnosnost (jen 50%), to vedlo k zanedbávání oprav a údržby. V roce 1978 se novelizoval zákon, který umožnil získat byty do vlastnického bydlení od obcí. Mělo to částečně ulevit ekonomice, která byla v tomto směru neefektivní. Nutno říci, že k vlastnictví se dostala jen úzká skupina občanů. (Sokol, 2012)

Během komunistického režimu vedly národní výbory evidenční listy uchazečů o přidělení bytu. Tyto pořadníky měly svá kritéria a své pořadí. Jakmile se uchazeč o byt dostal do pořadí, byl mu přidělen státní byt. Nutno ovšem podotknout, že tyto pořadníky byly často obcházeny, ať už z politických důvodů či jiných. Bytové jednotky, o kterých rozhodovaly

národní výbory, měly velmi nízký a neměnný nájem. To vedlo k chaotické situaci redistribuce bytů, kdy docházelo k selhávání administrativy. Lidé nechtěli měnit větší byty, i když nevyhovovaly jejich potřebám, protože jim byly pronajímány za malý nájem. Tato situace se mírně zlepšila v 80. letech 20. století, kdy už bylo nutné větší individuální účasti na financování bydlení. Výdaje na bytovou politiku byly obrovské a hlavně ztrátové. Navíc mnohdy nově postavené byty nespĺňovaly potřebnou kvalitu a jejich údržba či rekonstrukce musela přijít daleko dříve. Bytový fond byl špatně udržovaný a značně podfinancovaný, to se projevovalo nejvíce ve větších městech. Důvodem nebyly ani tak finanční prostředky, ale spíše zarputilá orientace financí na novou výstavbu. Stát se snažil tuto situaci řešit podporou bytového hospodářství, které provádělo opravy neinvestičními prostředky, kde však jejich objem nestačil na pokrytí veškerých oprav, a zde stát doplácel chybějící část. Stát podporoval také ze svých prostředků investiční výstavbu, která modernizovala byty v rámci komplexní bytové výstavby. Tato podpora byla výraznější do 80. let 20. století. Následně stát už nezvládal modernizovat byty, a tak docházelo ke stále masivnějšímu úpadku údržby (dokonce i u novějších bytů, kdy stáří bylo okolo 10 let). To se zejména projevovalo na obecních bytech, zatímco družstevní na tom byly nejlépe. Pro správu bytů a jejich údržbu se formovala legislativa, kdy normy byly vydávány Federálním shromážděním ČSSR. Výkon spadal do působnosti ministerstva vnitra, které koordinovalo národní výbory. Národní výbory zase zřizovaly organizace pro správu bytového hospodářství. Pro stát mělo bydlení významné postavení v jeho koncepci, jak již bylo naznačeno, a tak bytová politika měla zejména zabezpečovat pro svůj rozvoj: komplexní bytovou výstavbu, investiční plány, bytové hospodářství a plány pro úbytek domovního fondu. (Poláková, 2006)

2.3 Bytová politika po roce 1989

Po roce 1989 bylo třeba přidat nové priority v bytové politice. Jednalo se hlavně o zajištění optimálního využívání a péči stávajícího bytového fondu, podporu nové výstavby, ale i pomoc těm skupinám obyvatelstva, kterým se vlivem nepříznivých životních situací nemohlo dostat zajištění bydlení. Stát se tak snažil znovu obnovit a ovlivňovat bytový trh tak, aby byl přístupný pro všechny aktéry. Snažil se zajistit legislativní úpravu pro nájemní i družstevní bydlení, a odstranění právních deformací. Jedny z prvních kroků byly například omezení podpory výstavby z veřejných zdrojů, privatizace bytů a celkové deregulace nájemného. Ze začátku v ČR převládal liberální model bytové politiky, později se však přibližoval spíše modelu sociálně – liberálnímu. Důležité bylo zvyšovat nabídku bydlení a

zároveň jeho kvalitu – podporovat tedy modernizaci bydlení (i výstavbu). Nově se snaží stát i aplikovat pravidla společného trhu EU, zvláště nediskriminační pravidla. Řádným příkladem je zákon č. 211/2000 Sb., kterým byl zřízen Státní fond rozvoje bydlení, aby zajistil finanční prostředky pro podporu bydlení, protože před rokem 2000 byla podpora poskytována jen ze státního rozpočtu. (Goller, 2009)

Koncepce bytové politiky po roce 2000 vycházela hlavně z podpory domácností se středními a nižšími příjmy, aby pro ně bylo bydlení finančně dostupné. Kromě nové výstavby byla podporována i rekonstrukce a renovace bytového fondu. Objem finančních prostředků však byl vyšší u podpory stavebního spoření, sociálních příspěvků a úhrad bankám za vzniklé újmy týkající se bydlení. Podpora byla zaměřena na nájemní bydlení, to se ale pak v průběhu let změnilo, a v roce 2008 převažuje podpora vlastnického bydlení, protože to pomáhalo státu zvýšit úspory (podobně jako v ostatních zemích EU). Celkově rok 2008 přinesl snížení objemu vynaložených finančních prostředků (až o 15 %), vzhledem k přicházející hospodářské krizi. Bytová politika měla v letech 2002 až 2008 programové zabezpečení, které se zaměřovalo na mladou generaci. Jednalo se o programy: úvěr „200“ a „300“, program výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby a program PANEL. Program PANEL byl výraznou podporou bytové politiky (i když zpočátku jeho úloha nebyla tak velká a poté zase snížena kvůli snížení výdajů na bytovou politiku v roce 2008) a významně se podílel na rekonstrukci panelových domů (ve svém období až 28% opravených bytových jednotek). Rekonstrukce byly největší v hl. m. Praha, v kraji Středočeském, Jihočeském, Ústeckém a nejméně využity byly v kraji Plzeňském a Moravskoslezském. Přerozdělování však nebylo vedeno právě do těch krajů, kde to bylo nejvíce potřeba. I když docházelo ke snižování regionálních disparit v krajích, u některých ke snížení nedošlo. (Kuda a Lux, 2010)

2.4 Současná bytová politika

2.4.1 Na úrovni ČR

MMR v roce 2011 vytvořil strategii bytové politiky do roku 2020. Stát si je vědom, že bydlení je hlavně odpovědností jednotlivce, avšak ne vždy si může jednatlivec ve všech aspektech bydlení vystačit sám, a právě pro tyto případy je podpora státu nutná. K prosazování bytové politiky má stát nástroje ve formě legislativy (zákony, vyhlášky, přerozdělování pravomocí na jednotky samosprávy), finančních prostředků (programy podpory, daňové zvýhodnění), informačních a vzdělávacích nástrojů (statistická data, metodická podpora,

inovace). Stát si v oblasti politiky bydlení stanovil do budoucna tři prioritní cíle, jako jsou dostupnost, stabilita a kvalita. Jednotlivé cíle si představíme níže (KPMG, 2011):

Dostupnost

Dostupnost bydlení znamená, že stát motivuje občany, aby si dokázali bydlení zajistit co nejvíce s pomocí vlastních sil. Samozřejmě zde stát bude hrát roli pomocníka pro skupiny, které toho úsilí nemohou dosáhnout vlivem nepříznivých situací. Důležitým bodem pro naplnění cíle je větší kooperace s jednotkami samosprávy. Nutné bude vyvážit oblast podpory, protože je upřednostňováno vlastnické bydlení před nájemním. Dochází tak k nerovnováze na trhu s bydlením, kdy je vyšší poptávka než nabídka. Zvýšení dostupnosti pro vybrané cílové skupiny bude nutné stimulací poptávky i nabídky, protože z jejich strany, pokud jsou nutné zvláštní požadavky, jsou jejich možnosti omezené. Snižování nákladů na energie je velmi důležité, protože tvoří až polovinu nákladů. Problém může nastat u podpory zateplování bytů, protože jejich podpora je v gesci dvou resortů. V případě příchodu živelné katastrofy jako jsou povodně, musí stát pomáhat s likvidací škod i podpořit postižené pohromou, aby získali náhradní ubytování i prostředky pro opravy.

Stabilita

Stabilita ve vztahu s bydlením je míněna jako pocit jistoty a bezpečí. Stabilita může být ve stavu ekonomickém, sociálním i architektonickém. Stabilita musí být zařízena nejen pro skupiny obyvatelstva, ale i pro investory, aby nedocházelo k neustálé obměně legislativy a programové podpory. To vše spočívá hlavně v zabezpečení stability u institucionálního aparátu. U zdrojů financování bude nutné nejen zabezpečit stabilní přísun z veřejného rozpočtu a fondu, ale i pomoc soukromého sektoru, např. formou partnerství. Snížení finanční vázanosti na veřejné rozpočty bude třeba také snížit, aby byla podpora rozdělena efektivněji. Legislativa musí být stabilní (zároveň je nutno zavádět právo EU), ale to i v oblasti soukromého práva. Dobře upravená legislativa pro vlastníky, nájemníky a investory, předejde deformaci trhu s bydlením. Koncepce bytové politiky přenesení větší odpovědnosti v bydlení na obce, to se povede tehdy, budou-li obce mít dostatek finančních zdrojů.

Kvalita

Nejdůležitější kvalita spojená s bydlením je ta, která je vnitřním bytovým prostředím. Cílem kvality je dlouhodobé zvyšování kvality bydlení pro občany, nutností je přísné dodržování principu ekonomické přiměřenosti a trvalé udržitelnosti u poskytnutých finančních prostředků. Prioritou pro kvalitu bydlení je snížení investičního dluhu (až 500 mld. Kč).

Důležité je udržet soulad mezi architektonickou a urbanistickou činností, návaznou na krajinou hodnotu. Vývoj společnosti přináší i nové trendy a způsoby života. Tyto nároky musí být v zájmu architektonických řešení pro nové výstavby a regeneraci stávajícího bytového fondu.

Bytová politika ČR se stává i terčem kritiky. Ing. Martin Lux např. zdůrazňuje (Lux, 2010), že momentální bytová politika ztrácí svoji efektivnost, protože je vedena ku prospěchu pouze vlastnického bydlení. Dále dochází k nerovnováze mezi nabídkou a poptávkou po bydlení, kdy veřejná podpora se zaměřuje jen na poptávku. Také sociální bydlení není v ČR definováno na centrální úrovni, nýbrž občas na úrovni obcí.

2.4.2 Ovlivnění bytové politiky Evropskou unií

Evropská unie výrazněji bytovou politiku ČR neovlivňuje, protože programové priority jsou jiného charakteru. Bytová politika totiž na úrovni EU není jednotně stanovena. Každý stát má určitá specifika, takže mají ze strany EU autonomní přístup k tvorbě bytové politiky. I v programovém období nenalezneme přímo vymezený operační program pro rozvoj bydlení. EU chce nechat tržní mechanismy volné, bez omezení, jen regulované v přiměřené míře státem. Spolupráce většinou vzniká na neformálních setkáních (bytová politika není tématem zasedání rady ministrů), kdy dochází k předávání zkušeností a získávání nových informací. Přesto se dá nalézt vliv EU v této oblasti, i když není příliš patrný. Jedná se o pravidla zadávání veřejných zakázek, stavební předpisy, zajišťování personální kvalifikace architektů a projektantů, zkoumání dopadu investic na životní prostředí. Je pravděpodobné, že se v průběhu vývoje snižování regionálních disparit se může očekávat větší vliv EU. Jedním z nejvýznamnějších dokumentů, který již zasahuje do oblasti bydlení, je Evropská urbanistická charta, kde bydlení nalezneme v článku 4. Pojednává zejména o přístupu k urbanismu v oblasti bydlení, ochraně soukromí, různorodosti a zajištění kvalitního bydlení. Z roku 1992 se pak objevuje Evropská deklarace urbanistických práv, garantující právo na nabídku zdravého a dostupného bydlení, ale také i nutnost dobrého propojení bydlení, práce, dopravy. Bytová politika není tedy výrazně podporována EU, ale jak již bylo nastíněno, lze tento postoj vlivem integrace v budoucnu změnit. (Šilhánková, 2006)

3 INSTITUCIONÁLNÍ A PROGRAMOVÉ ZABEZPEČENÍ BYTOVÉ POLITIKY ČR

3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Nejvyšší orgán státní správy, který se zabývá problematikou bytové politiky, je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále jen MMR). MMR zahájilo svoji činnost 1. listopadu 1996. Hlavní správa, kterou MMR vykonává, je ve věcech regionální politiky, veřejných zakázek, územního plánování (jak podílení se na vypracování strategie rozvoje ČR, tak i zpracování programových dokumentů), cestovního ruchu, investiční politiky, pohřebnictví, stavebního řádu a hlavně bytové politiky. Pro bytovou a regionální politiku slouží ministerstvo jako hlavní koordinační orgán. Pokud jde o EU, MMR zabezpečuje chod kohezní politiky na celém území ČR. Kohezní politika má za cíl snižovat jednotlivé disparity mezi regiony a právě MMR slouží jako hlavní orgán, který zajišťuje plnění stanovených cílů a jejich vyhodnocování. Důležitou funkcí MMR je úloha Národního koordinačního rámce, kdy pomáhá při poskytování a přerozdělování dotací ze strukturálních fondů EU. Díky této roli mohou u MMR získávat informace územní samosprávné celky a další subjekty, takto se snáze přizpůsobují potřebám evropských rozvojových plánů.

3.1.1 MMR a bytová politika

MMR je hlavním orgánem pro řízení bytové politiky. Snaží se vytvořit na trhu s byty vhodné prostředí pro všechny aktéry. Zabezpečuje: vhodnou právní úpravu, vytlačování právních i cenových deformací, zlepšuje finanční dostupnost bydlení (včetně zvýšení kvality a dostupnosti), kontrolní a monitorovací činnost, včetně dodržování nediskriminace v hospodářské soutěži dle pravidel společného trhu EU. Cíle zabezpečuje pomocí vhodné právní úpravy a dotačních programů na podporu bydlení. Od roku 2012 má vláda schválenou novou Koncepti bydlení České republiky do roku 2020 (usnesení č. 524). Velmi důležitým činitelem pro tuto koncepci je Státní fond rozvoje bydlení, proto se počítá v koncepci s jeho modifikací, aby co nejlépe reagoval na vývoj bytové politiky. Koncepce chce reagovat na demografický vývoj (stárnutí populace) a na neudržitelnost systému preferujícího vlastnické bydlení. Pomoci tomu má čerpání finančních prostředků z evropských fondů, ale i nahrazení stávajících dotačních programů tak, aby měly formu úvěru nebo garance, a tím se získala návratnost finančních zdrojů. V rámci koncepce budou předkládány vládě výroční monitorovací zprávy o jejich plnění. (Bytová politika, 2014)

3.1.2 Portál o bydlení

V roce 2014 vznikl v rámci MMR Portál o bydlení. Částečně se tak jednalo i na popud účinnosti nového občanského zákoníku. Portál slouží jako informační webová stránka, kde jsou utříděny a zpřehledněny všechny informace a náležitosti, týkající se bydlení. Kromě těchto informací je na portálu k nalezení kalkulačka, cenová mapa, vzory jednotlivých smluv, ale i patřičná legislativa. Portál je součástí Koncepce o bydlení do roku 2020. Webové stránky jsou uzpůsobeny pro běžné návštěvníky, kteří jsou subjekty na trhu s bydlením, ale i pro instituce figurující na tomto trhu. Informace jsou děleny pod jednotlivá podtémata jako finance, dotace a energie. Portál spolupracuje přímo s právníky MMR, takže zveřejňované informace jsou považovány za ověřené a správné. (O Portálu, 2014)

3.2 Ministerstvo práce a sociálních věcí

I když je Ministerstvo práce a sociálních věcí (dále jen MPSV) hlavním činitelem na trhu práce (podpora v nezaměstnanosti, aktivní politika na trhu práce, organizační struktura úřadů práce), částečně se podílí i v oblasti bydlení. Úkolem MPSV je získávání prostředků pro poskytnutí sociální podpory pro nezaměstnané a další znevýhodněné skupiny obyvatel. Co se týče trhu práce, MPSV je nadřízeným orgánem všech úřadů práce, které jsou roztroušeny po celém území ČR. Jak bylo zmíněno, MPSV je prostředníkem pro získání státní podpory. V zákoně o státní podpoře č. 117/1995 Sb. je tento systém dávek upraven. Jedná se o dávky: příspěvek na dítě, porodné, pohřebné, rodičovský příspěvek a pro nás důležitý příspěvek na bydlení. Tímto příspěvkem stát přispívá obyvatelům a rodinám na pokrytí nákladů za bydlení. Každý žadatel je nejdříve prověřen ze svých příjmů za kalendářní čtvrtletí (zde se započítávají i ostatní příspěvky poskytnuté MPSV). Na příspěvek má nárok ten občan, který má náklady vyšší než příjem při použití stanoveného koeficientu (způsob výpočtu viz kapitola 1.1.2. – Příspěvek na bydlení). Do nákladů na bydlení se počítá nájemné (u nájemních bytů), vodné, energie, vytápění a odpady. Dále se také bere v úvahu počet členů domácnosti a velikost obce. (O MPSV, 2014)

3.3 Programy podpory bydlení 2014

Nejobjemnější programy probíhají v rámci MMR. Na rok 2014 byly schváleny celkem čtyři podprogramy, týkající se programu podpory bydlení, z kterých je možno čerpat dotace. Žádosti bylo možno podávat v období od 2. 12. 2013, až do 17. 2. 2014.

3.3.1 Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť

Panelová sídliště jsou po ČR značně rozšířena, tak je zřejmé, že dotační prostředky budou směřovat na jejich adresu i v roce 2014. Dotace budou určeny pro obce, aby poskytovaly podporu pro regeneraci panelového sídliště. Podmínkou je, že toto sídliště musí mít minimálně 150 bytů. Dotace může pokrývat až 70 % nákladů, omezení je však stanoveno na maximální částku – 4 mil. Kč. Všechny žádosti, které jsou platné, budou hodnoceny dle kritérií stanovených MMR. Mezi tato kritéria patří komplexnost (projekt musí řešit celé sídliště a ne jen jeho části), vypovídací úroveň projektu (formulace, srozumitelnost), věcná provázanost (logika, plnění časového horizontu), vztah k veřejnosti (nakolik jsou v projektu promítnuta přání občanů) a řešení sociálně-společenských problémů. Poté budou žadatelé bodově ohodnoceni a dle bodů seřazeni. (Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť, 2013)

3.3.2 Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury

Tento podprogram se snaží podpořit nabídku na trhu s bydlením. Snaží se podpořit zainventované pozemky, aby na nich mohly být postaveny nové bytové a rodinné domy. Příjemcem dotace jsou obce. Obec může na dotacích dostat 50 tis. Kč za každý postavený byt na pozemku, který je zainventován v podprogramu. Hodnocení proběhne dle stanovených kritérií MMR. Důležité je místo realizace, což je hodnotící kritérium číslo jedna, kde jsou na prvním místě ty regiony, které jsou uvedené mezi regiony se soustředěnou podporou státu. Druhým kritériem je, jaké škody vznikly při povodních v letech 2009, 2010 a 2013. Třetí kritérium se týká občanské vybavenosti obce a poslední kritérium se zaměřuje na síťovou vybavenost obcí. (Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury, 2013)

3.3.3 Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů

Tento podprogram podporuje byty z oblasti sociálního bydlení. Jsou to byty, které pomáhají obyvatelům, kteří se vlivem nepříznivých situací dostali do sociálních problémů a nemají tak snadný přístup k bydlení. Jedná se o všechny byty, které slouží pro tento účel, a to jak ze soukromého sektoru, tak i ty, které vznikly díky dotacím ze sektoru veřejného. Výše dotace je dle druhu bytu a pohybuje se od 400 tis. Kč až do 600 tis. Kč. Mezi hodnotící kritéria patří zkušenosti se sociálními službami žadatele, výše dotací pro okres v období 2003 – 2013, je-li žadatel ze strukturálně postiženého regionu a nakonec občanská vybavenost obce. (Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů, 2013)

3.3.4 Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Tento podprogram vznikl z důvodu odstranění vysoké koncentrace olova v pitné vodě u starších bytových jednotek. Cílem je tedy vyměnit olověné rozvody, a to zahrnuje opravu, demontáž, montáž, náklady na materiál a odvoz olověných rozvodů na skládku. O dotaci mohou žádat jak fyzické, tak i právnické osoby. Jedna bytová jednotka může obdržet maximálně 20 tis. Kč. Je zde jediné kritérium, a to zhodnocená zpráva o obsahu olova v pitné vodě. (Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů, 2013)

3.4 Podpora bydlení při živelné pohromě

V případě, kdy nastane živelná pohroma, jako povodně, je MMR připraveno poskytnout podporu všem postiženým obyvatelům ve formě finančních prostředků. Tyto prostředky jsou zpravidla uvolňovány velmi rychle, vzhledem k neočekávané krizové situaci. MMR má k dispozici program Podpora bydlení při živelné pohromě. Podpora se snaží pomoci prostřednictvím tří dotačních titulů: pomoc při zajištění náhradního ubytování (výše do 90 % ceny ubytování, max. 200 000 tis. Kč), odstraňování zničených staveb a poskytnutí financí na opravu (30 tis. Kč). Tyto tituly jsou součástí dvou podprogramů, které se využijí podle vyhlášeného povodňového nebezpečí. V roce 2013 byl k dispozici podprogram Podpora bydlení 2013 – krizový stav, který měl za úkol okamžitě jednat v případě krizového stavu ve výše uvedených titulech a podprogram Podpora 2013 - s nevyhlášeným stavem nebezpečí nebo nouzovým stavem, který poskytoval pomoc po odeznění krizového stavu. Příjemci dotací jsou obce zasažené živelnou pohromou. (Podpora bydlení při živelné pohromě, 2013)

3.5 Další významné instituce

V ČR existuje mnoho institucí nebo sdružení, které se zabývají alespoň okrajově bytovou politikou. Některé tyto instituce fungují v rámci veřejného sektoru, ale i sektoru soukromého. Zaměřím se na charakteristiku Státního fondu rozvoje, České společnosti pro rozvoj bydlení a na Svaz českých a moravských bytových družstev.

3.5.1 Státní fond rozvoje bydlení

Tento fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. (o Státním fondu rozvoje bydlení). Fond začal fungovat od 21. července 2000, kdy vešel tento zákon v účinnost. Hlavním cílem fondu je hromadit finanční prostředky, aby je pak mohl uvolňovat pro podporu investic

soukromého i veřejného sektoru, které mají za úkol stavět, modernizovat, opravovat bytové zařízení, včetně infrastruktury s nimi spojené. Kromě toho fond zaručuje poradenskou i zprostředkovatelskou činnost. V roce 2014 má fond několik aktivních programů podpory (např. Úvěr 150, Jessica) a stále poskytuje zvýhodněné úvěry pro zájemce. (SFRB, 2014)

3.5.2 Česká společnost pro rozvoj bydlení

Česká společnost pro rozvoj bydlení (dále jen ČSRB) funguje už od roku 1995. ČSRB je občanským sdružením (od 1. 1. 2014 slouží pojmenování spolek) založeným odborníky z mnoha profesí (ekonomie, sociologie, právo, stavebnictví). Jejím hlavním cílem je zdokonalení trhu s byty, jak na straně poptávky, tak i nabídky. Dalším cílem je snaha řešit problémy v otázce bydlení, na všech územních úrovních v ČR. Kromě toho je ČSRB ve své činnosti otevřená ke spolupráci s vládními i nevládními společnostmi, vysokými školami a výzkumnými institucemi. Společnost se zabývá problematikou bytové politiky, formuluje cíle a strategii jejího rozvoje, sestavuje statistiky, pomáhá s právní úpravou a poskytuje i poradenskou činnost na základě svých zkušeností. Orgány ČSRB jsou: valná hromada, předsednictvo (v čele předseda), výkonný výbor a kontrolní výbor. (Česká společnost pro rozvoj bydlení, 2010)

3.5.3 Svaz českých a moravských bytových družstev

Svaz českých a moravských bytových družstev (dále jen SČMBD) má své počátky již v roce 1969, takže jeho tradice v dané problematice je velká. Své členství zde mají bytová družstva, která SČMBD zastupuje v jednáních s vládními a nevládními organizacemi, ale i zahraničními institucemi. Díky svému dlouhému působení v ČR je zřízeno v každém regionu pracoviště. Takto poskytuje pomoc na potřebné úrovni co nejlépe. Svaz je řízen představenstvem (v čele předseda), které je voleno ze zástupců jednotlivých regionů. Dalšími orgány je kontrolní komise, konference rady a výbor rady. SČMBD je členem Družstevní asociace ČR. (O společnosti, 2008)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU BYDLENÍ MALÝCH MĚST HORNOMORAVSKÉHO ÚVALU

4.1 Analyzovaná města Hornomoravského úvalu

V analýze budou zkoumána čtyři města ležící v Hornomoravském úvalu, která jsou podobná svojí velikostí i počtem obyvatel, a všechna leží v Olomouckém kraji. Města Litovel, Šternberk a Uničov spadají pod okres Olomouc, zatímco město Mohelnice pod okres Šumperk. Město Litovel leží poblíž města Mohelnice, a stejně jsou si velikostně, i co se týče populace, velmi blízká. Města Šternberk a Uničov jsou populačně větší než první dvě města, to lze vyčíst ze srovnávací tabulky č. 1. Všechna tato města jsou centry ORP. V následující tabulce je stav počtu obyvatel ve vybraných letech, a také rozloha ORP, kde lze pozorovat u všech měst mírný úbytek obyvatel, což je ovšem celorepublikovým trendem. Tři z analyzovaných měst byla mezi regiony s vymezenou podporou státu, ať zde byly uvedeny jako regiony hospodářky slabé, nebo s vysokou nezaměstnaností. Tyto skutečnosti mohou mít vliv na vývoj obyvatel, jejich migraci za prací, a to se může dotýkat i problematiky bytové politiky.

Tabulka 1 – Počet obyvatel a rozloha analyzovaných měst

města	Počet obyvatel 2001 (tis.)	Počet obyvatel 2011 (tis.)	Počet obyvatel 2013 (tis.)	Rozloha v km ²
Litovel	10 039	9 921	9 874	248
Mohelnice	9 812	9 516	9 460	188
Šternberk	14 095	13 605	13 548	307
Uničov	12 390	11 810	11 638	207

Zdroj: ČSÚ

4.1.1 Litovel

Město Litovel, přezdívané také jako Hanácké Benátky, leží v nadmořské výšce 233 m. n. m. a v roce 2012 mělo 9 874 obyvatel. Je součástí mikroregionu Litovelsko. V rámci reformy veřejné správy se stalo město Litovel obcí s pověřeným úřadem. Litovel čítá na 11 místních částí, mezi něž patří: Březové, Chořelice, Chudobín, Myslechovice, Nasobůrky, Nová Ves, Rozvadovice, Savín, Tři Dvory, Unčovice a Víška. Poblíž Litovle prochází silnice R35 (vedoucí dále na Mohelnici). Litovel má rozvinutý hlavně potravinářský průmysl (např. pivovar Litovel), a také díky úrodné půdě i zemědělství. Zastoupení má zde i strojírenský nebo dřevozpracující průmysl. (Město, 2014)

4.1.2 Mohelnice

Mohelnice leží v okrese Šumperk, v roce 2012 měla 9 460 obyvatel, a leží v nadmořské výšce 267 m. n. m. Mohelnice spadá pod mikroregion Mohelnicko, jehož je správním centrem. Mohelnice má celkem 8 místních částí, včetně Mohelnice: Křemačov, Květín, Libivá, Podolí, Řepová, Studená Loučka a Újezd. Mohelnicí prochází železniční koridor na Prahu, a také je napojena na významné rychlostní silnice. Ve městě je zastoupen strojírenský průmysl (zejména je významným zaměstnavatelem Siemens nebo Hella) společně se zemědělstvím. Město spadalo v období 2007 – 2013 mezi hospodářsky slabý region, kdy tak byl brán celý okres Šumperk. (Mohelnice, 2010)

4.1.3 Šternberk

Město Šternberk, pyšníci se svoji bohatou historickou minulostí, leží v nadmořské výšce 268 m. n. m., a při sčítání v roce 2012 mělo 13 548 obyvatel, tudíž je největším ze zkoumaných měst. Ze Šternberku je řízen mikroregion Šternbersko, ustanovený roku 1998. Šternberk má 4 místní části: Dalov, Krakořice, Těšíkov a Chabičov. Městem prochází jak železnice, tak i rychlostní komunikace na Opavu. Ve městě je nejvíce zastoupen strojírenský a textilní průmysl. Díky historickým památkám si město zakládá hodně na cestovním ruchu (historická městská památková rezervace, hrad Šternberk). V období 2007 – 2013 (nová koncepce bude navazovat na toto období) patřilo mezi regiony se soustředěnou podporou státu, a to kvůli nezaměstnanosti. (Šternberk, 2012)

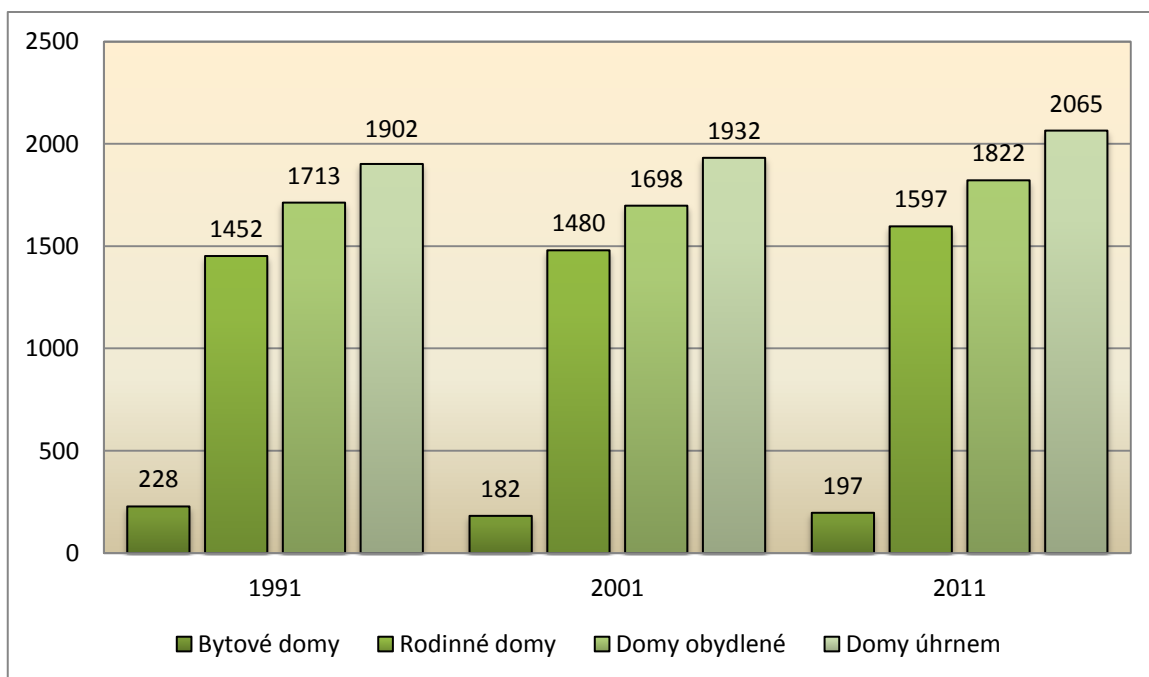
4.1.4 Uničov

Město Uničov leží na povodí řeky Oskavy a severozápadním konci Hornomoravského úvalu. Leží v nadmořské výšce 248 m. n. m. V roce 2012 měl Uničov 11 638 obyvatel. Od roku 1998 byl vytvořen mikroregion Uničovsko, pod který město spadá, a má celkem 14 obcí. Uničov má 8 místních částí, a to: Benkov, Brníčko, Dětrichov, Dolní Sukolom, Horní Sukolom, Nová Dědina, Renoty a Střelice. Přímo Uničovem neprochází významnější silniční komunikace. Ve městě jsou dva průmyslové areály, díky čemuž je ve městě zastoupeno převážně strojírenství, ale opomíjeno není ani zemědělství, které má vzhledem k přírodním podmínkám také významné zastoupení. I přes tato fakta je město vedeno mezi regiony se soustředěnou podporou státu, kvůli vysoké nezaměstnanosti. (MěÚ Uničov, 2007)

4.2 Analýza bydlení města Litovel

4.2.1 Domovní a bytový fond města Litovel

Z údajů posledního SLDB 2011 se nacházelo v Litovli celkem 1822 obydlených domů, kdy 1597 bylo domů rodinných a 197 domů bytových. Celkový počet domů dosahoval čísla 2065, 243 z nich tedy bylo neobydlených. Během vývoje od roku 1991 se počet celkových domů zvýšil o 163 (tj. o 8,6 %). Zajímavostí je snížení bytových domů mezi roky 1991 a 2001, v dalších deseti letech však již došlo opět k růstu. Tohle snížení ve zmiňovaném období mělo za následek i snížení trvale obydlených domů o 15. Tento jev může být přisuzován povodním z roku 1997, kdy bylo mnoho domů zničeno a poškozeno. Tato přírodní katastrofa zbrzdila růst nově postavených domů, je ale zřejmé, že pak v následujícím desetiletí, mezi posledními sčítáními, se navrátil rychlejší růst, zejména u rodinných domů. Dle rozdělení ve formě vlastnictví domů (SLDB 2011) bylo ve vlastnictví fyzických osob 1 541 domů, spoluvlastnictví vlastníků bytů jich mělo 124 a bytová družstva 30. Město vlastnilo 55 domů, to bylo o 37 méně než při sčítání v roce 2001, kdy jich vlastnilo 92.

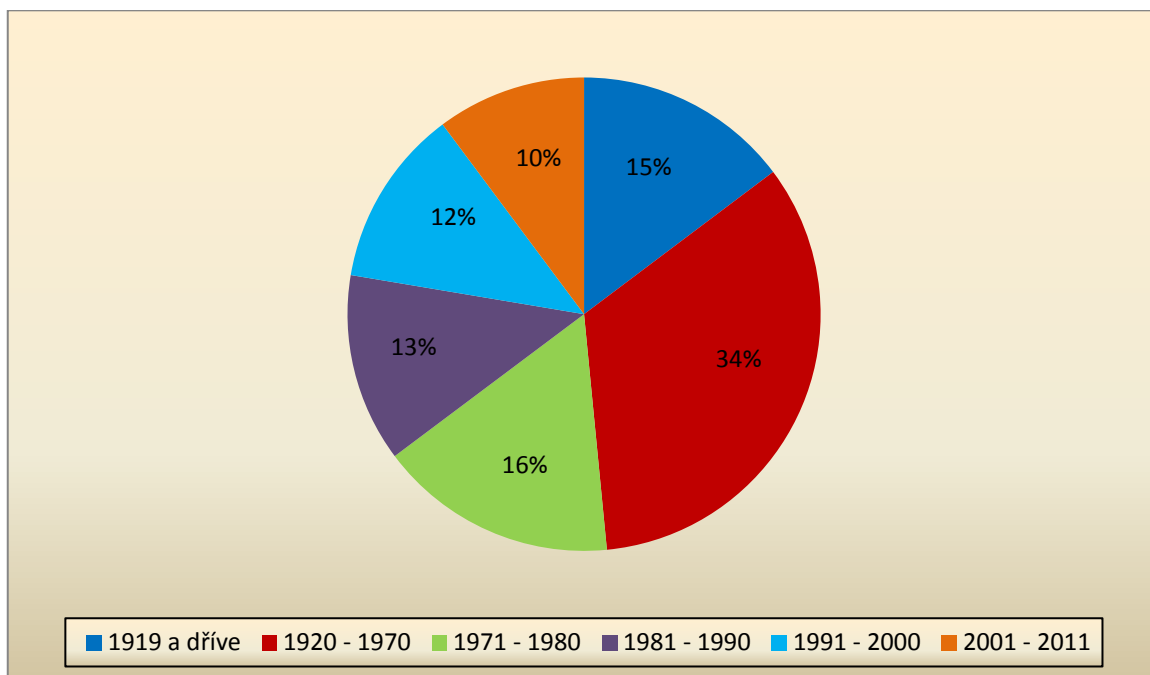


Obrázek 1 – Vývoj domovního fondu města Litovel

Zdroj: SLDB 1991 - 2011

Z údajů získaných ze SLDB 2011 lze určit stáří jednotlivých domů do šesti období (obrázek č. 2). Město má svoji historickou zástavbu, která je tvořena 15 % všech domů (celkem 263 domů). Největší zástavbu tvoří dle očekávání domy postavené po druhé světové válce

a do roku 1970. Navazuje to tak na boom výstavby v 50. letech 20. století. Litovel tak má velký podíl starších domů, které je třeba rekonstruovat a opravovat, čímž nejsou finanční prostředky alokovány do rychlejší nové výstavby. Dnešní zástavba je tvořena pouze 10 % z celkového počtu domů (182 domů). Makroekonomické podmínky jsou tak pro novou výstavbu velmi důležité, stejně jako řada dalších místních faktorů (cena pozemku, trh práce, dopravní dostupnost). Lze také říci, že ve městě Litovel je poměrně nepružný trh s nemovitostmi, vzhledem k vysokému soukromému vlastnictví.



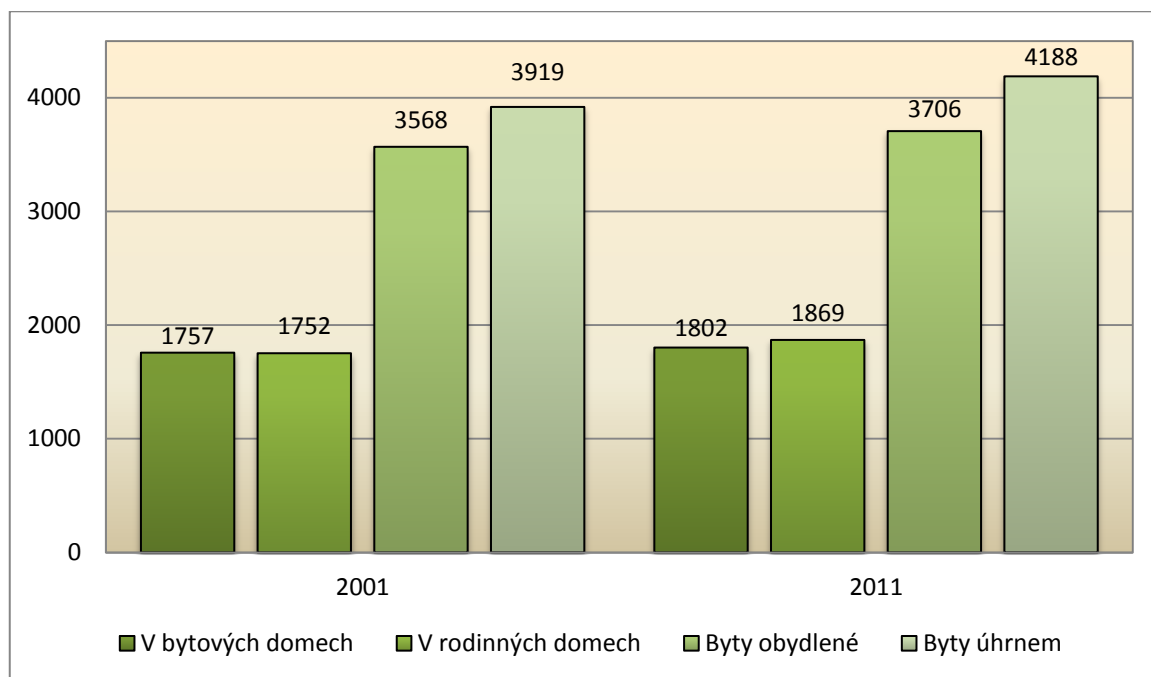
Obrázek 2 - Domovní fond města Litovel dle období výstavby nebo rekonstrukce

Zdroj: SLDB 2011

Bytový fond

Ze SLDB 2011 bylo zjištěno, že má město Litovel celkem 3 706 obydlých bytů, z toho 1 802 je v bytových domech a 1 869 rodinných domech. Neobydlených bytů bylo ve městě na 482, kdy hlavním důvodem neobydlenosti byla přestavba nebo nezpůsobilost k bydlení. Jak již bylo zmíněno, Litovel má velký podíl bytů v rodinných domech (51,4 %), to můžeme vyčíst i z grafu vývoje bytového fondu (obrázek č. 3), kdy v rodinných domech lehce převyšují v bytových (bytové domy 48,6 %). Ještě však při SLDB v roce 2001 byl počet bytů v bytových domech o 5 vyšší než v domech rodinných. V roce 1991 mělo město úhrnem 3 499 obydlých bytů, což je o 207 méně než v roce 2011. Největší nárůst v tomto období přišel v průběhu deseti let, mezi sčítáními 2001 a 2011, tj. nárůst o 138 bytů. Bytová výstavba má v Litovli tedy charakter spíše rodinných domů, to může být způsobeno

jeho demografickou polohou či nízkou atraktivitou pro výstavbu bytových domů, vzhledem k riziku povodní, které již kdysi jednou město značně poškodily.



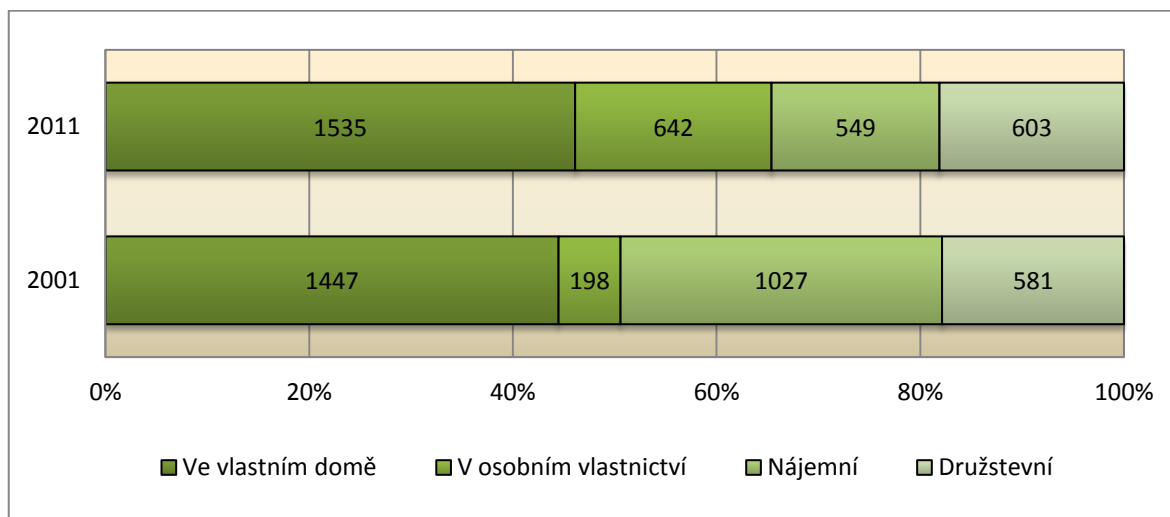
Obrázek 3 - Vývoj bytového fondu města Litovel

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

U rozdělení bytů na obytné místnosti, zaznamenaným ze statistik SLDB 2011 bylo nejvíce zastoupeno bytů s čtyřmi místnostmi, a to v počtu 1 204 (34,3 %), které z většiny tvořily bytové domy – 644 bytů. Velké zastoupení měly i byty se třemi pokoji (28 %), ale poměrně velkou část tvořily i byty s pěti a více pokoji, v počtu 818 bytů (23,3 %). U těchto největších bytů měly předpokládané větší zastoupení rodinné domy, které z celkového počtu tvořily 90 %. Bytů s dvěma místnostmi bylo 381 (10,8 %), v poměru 75,6 % bytových domů a 24,4 % rodinných domů. Větší poměr bytových domů, vzhledem k rodinným domům, byl i u bytů s jednou obývací místností, a to 75 % bytových domů na 25 % rodinných domů, z celkového počtu 124 bytů (3,5 %).

V roce 2011 největší počet důvodů právního užívání bylo ve vlastním domě, jak bylo zjištěno ze statistik SLDB 2011. Celkově v tomto užívání bylo 1535 bytů, to je o 88 bytů více než v roce 2001. V osobním vlastnictví v roce 2011 bylo 642 bytů, a tento počet je výrazně vyšší než v roce 2001, kdy těchto bytů bylo pouze 198 (v 2011 o 444 více). To je hlavně spojeno s privatizací obecního bytového fondu do vlastnictví fyzických osob. Razantně se změnil počet bytů v nájemním bydlení, když v roce 2011 jich bylo 549, zatímco v roce 2001 byl jejich počet o 478 vyšší. Tento fakt tak podněcuje trend malého města, kde tento

způsob bydlení ustupuje a přesouvá se do velkých měst, zároveň tak dotváří charakter venkovského bydlení. Družstevní bydlení neprodělalo v deseti letech výraznější obměnu. V roce 2011 bylo 603 družstevních bytů, tj. o 22 více než při sčítání v roce 2001. Většinou družstevní bydlení ustupuje, v Litovli má však stále důležité postavení.



Obrázek 4 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Litovel

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

4.2.2 Bytová politika města Litovel

Ve 20. století i město Litovel zasáhl rozvoj průmyslu, který měnil ráz města. Nové výstavbě musely ustoupit i památky města. Přestože i zde byl zastoupen strojírenský průmysl, významnější průmyslové zóny nevznikly, a tak si mohlo město ve své výstavbě zanechat částečný venkovský ráz u okrajů města a neustoupilo velkým průmyslovým zónám. Do roku 1995 byla bytová politika města přenesena na realitní kancelář K + K, která se starala o obecní správu bytů. Město převzalo správu zpátky, aby mělo čitelnější přehled o správě bytů. Město tak nemělo informace o bytové politice, a tak muselo v podstatě začít vytvářet svoji koncepci od začátku.

Bytová politika města je ve vizích obsažena ve strategii rozvoje (Calábek, Calábková a Knopová, 2007), kde je bydlení jako priorita číslo 2. Město chce pokračovat ve vytváření nových ploch pro individuální výstavbu u okrajových částí města, tak aby počet ploch byl dostatečný a zabezpečil rozvoj bydlení ve městě. Do těchto ploch je město připraveno zavést nutné infrastrukturní sítě a upravit tak plánovací dokumentaci města. Město se také kromě nové výstavby podílí na modernizaci bytového fondu, jeho energickou účinnost u staveb, okolní zeleň, parkování nebo i revitalizaci veřejného prostoru tak, aby tyto části

získaly na atraktivitě. Investice do takových ploch město schvaluje, zároveň vhodné pozemky chce rozprodat investorům. Celý tento proces je finančně náročný, tudíž město potřebuje vytvořit takové podmínky, aby snadněji získalo dotace na rekonstrukce domů a bytů (MMR, Státní fond rozvoje bydlení ČR). Město se zaměřuje i na trh s bydlením. Snaží se srovnat nabídku s poptávkou po bydlení, pomocí ucelené formy prezentace ze strany města (včetně majitelů nemovitostí a pozemků), aby se případní zájemci o individuální výstavbu i bydlení snáze orientovali v problematice (pravidelné zveřejňování záměrů prodeje ploch, bytů, údajů o pozemcích, které byly v územním plánu inventarizovány a doplněny o podrobný popis). Město přispívá obyvatelům finančními prostředky pro účely revitalizace a modernizace jejich domů a dalších nemovitostí. Takto vedená podpora musí využívat dotačních titulů na maximum a konzultovat s potenciálními investory do bydlení jejich záměry. Vysoký podíl rodinných domů ve městě částečně ulehčuje finančním prostředkům města, proto tak město každoročně investuje do obnovy bytového fondu v jeho vlastnictví. Samotné město každoročně přispívá na revitalizaci budov z 50 až 70 % vybraných nájmů. (Calábek, Calábková a Knopová, 2007) Správu obecních bytů zajišťuje oddělení bytového hospodářství města Litovel. Do obecních bytů je investováno každý rok individuálně, cca 50% - 70% z příjmů nájemného. Město dle schválení na zasedání zastupitelstva ukončilo privatizaci a ponechalo si zbylý majetek pro své účely.

Fond rozvoje bydlení

Město Litovel chce zajišťovat stálý rozvoj bydlení, ale i vzhled města, a proto vytvořilo Fond rozvoje bydlení. Tento fond slouží pro potřeby poskytnutí půjček na rekonstrukce domů a bytů, které se nacházejí na území města. Žádost o finanční prostředky fondu v roce 2012 byla pouze jedna, v následujícím roce byly žádosti 2. Fond má příjmy v podobě dotací z rozpočtu města a ze splátek poskytnutých půjček. Půjčky jsou poskytovány tedy na rozvoj bydlení, a mohou o ně žádat fyzické i právnické osoby. Fond poskytuje celkem sedm druhů půjček, splácené měsíčně, na: opravu domů v historickém jádru města (max. 200 tis. Kč s úrokem 1 %), opravu fasády a její zateplení (max. 200 tis. Kč s úrokem 2 %), výstavba nové bytové jednotky (max. 200 tis. Kč s úrokem 2 %), opravu střech domů (max. 200 tis. Kč s úrokem 2 %), napojení domu na kanalizaci (max. 30 tis. Kč s úrokem 2 %), výměnu oken a vchodových dveří u bytů (max. 100 tis. Kč s úrokem 3 %) a celkovou modernizaci bytu (max. 100 tis. Kč s úrokem 3 %). Tato čísla byla schválena na zasedání zastupitelstva města dne 14. 11. 2013, čímž město reagovalo na doporučení komise fondu,

aby byly půjčky výhodnější. Žádost o půjčku lze podat během roku ke komisi fondu. O objemu půjčky rozhoduje zastupitelstvo města. (Štefánková, 2013)

4.2.3 Sociální bydlení města Litovel

Město Litovel doposud nemá potřebu se více zabývat problematikou sociálního bydlení. Ve městě není domov pro seniory, azylový domů nebo domy pro nepřizpůsobivé občany. Co se týká domova pro seniory, je umístěn v obci Červenka, která se nachází velmi blízko města Litovel. Město je vlastníkem objektu, který slouží jako ubytovna, avšak pro nezáměr nejsou všechny obytné místnosti obsazeny. Mimo této ubytovny, která je ve vlastnictví města, je v Litovli ještě několik dalších ubytoven a jejich kapacita není rovněž naplněna. Pokud by nastala změna situace a zvýšil se zájem o sociální bydlení, je město připraveno se touto problematikou zabývat. V současné situaci město změnu politiky v této oblasti nechystá, tudíž ani nemění své obecní byty pro tyto účely. V Litovli je dům s pečovatelskou službou (náměstí Svobody 644), který nemá ve vlastnictví město, ale místní příspěvková organizace. Dům má kapacitu 25 nájemních bytů.

4.2.4 Hospodaření s byty města Litovel

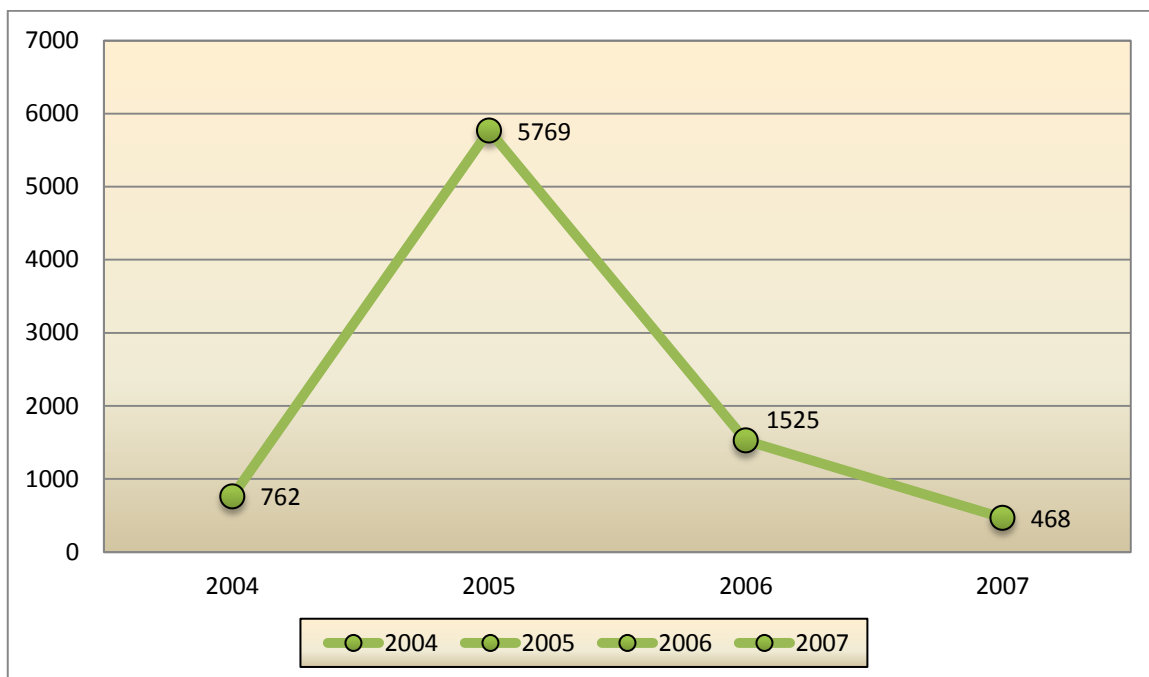
Zásady města v hospodaření s byty

Město Litovel své byty přiděluje prostřednictvím rady města dle zásad o hospodaření s obecními byty schválenými v roce 2011. Byty může město přidělit podle pořadníku, jako náhradu, je-li to v obecním zájmu, ale i za podmínky úprav s vlastním nákladem. Pořadník je seznamem všech žadatelů o byt sestavený na jeden rok. Dle zásad pořadníku může o byt požádat osoba starší 18-ti let, která nevlastní byt nebo dům, nemá dluhy vůči městu, a také musí uhradit poplatek 500 Kč za žádost na účet města. Žádost je nutné každoročně písemně potvrdit a dopláct 100 Kč za její prodloužení. Každá žádost je evidována a schvalována bytovou komisí, pokud nevyhoví, je vyřazena z evidence. Tato činnost spadá pod působnost bytového oddělení Městského úřadu Litovel. Bytová komise podle schváleného pořadníku vybírá žadatele s nejvyšším bodovým ohodnocením a uzavře s ním smlouvu o pronájmu na dobu určitou. Předtím, než je nájemní smlouva podepsána, zájemce musí zaplatit kauci, která má výši trojnásobku měsíčního nájemného. U případu náhradních bytů rozhoduje rada dle návrhu bytové komise, zatímco u přidělení bytu v obecním zájmu rozhoduje rada samotná. Město může byty i zapůjčit (nejdéle na dobu 12 měsíců) nebo povolit výměnu bytů. Nájemné je placeno formou inkasa ve výši 47,- Kč/m². (Ženožička, 2011) Nájemné je řešeno právníkem města, nájemní smlouva je uzavírána na dobu určitou, v pří-

padě řádného nehrzení nájemného, není nájemní smlouva prodlužována. Největší výnos z nájemného mělo město v roce 2012, kdy tato částka byla 12 800 tis. Kč. V seznamu žadatelů pro rok 2014 je jich evidováno zhruba 80. Ročně se přiděluje cca 20 uvolněných bytů.

Prodej obecních bytů

Prodej obecních bytů a bytových domů byl schválen zastupitelstvem města na zasedání ze dne 28. června 1995. Toto rozhodnutí prošlo ještě řadou pozdějších změn a připomínek, které byly přijaty na 10. zasedání MZ dne 14. 3. 1996, na 16. zasedání MZ dne 27. 2. 1997, na 29. zasedání dne 10. 9. 1998, na 30. zasedání MZ dne 22. 10. 1998 a na 3. zasedání MZ dne 11. 3. 1999. Město nemá informace z prodeje před rokem 2004. Výnosy z prodeje můžeme vidět na grafu níže (obrázek č. 5), kdy prodej trval do roku 2007. Po roce 2007 již město Litovel byty neprodávalo, ponechalo si zbytek bytů ve svém vlastnictví, dle schváleného plánu zastupitelstvem. Největší výnos z prodeje získalo město v roce 2005, kdy tento objem peněz výrazně převyšoval ostatní roky.

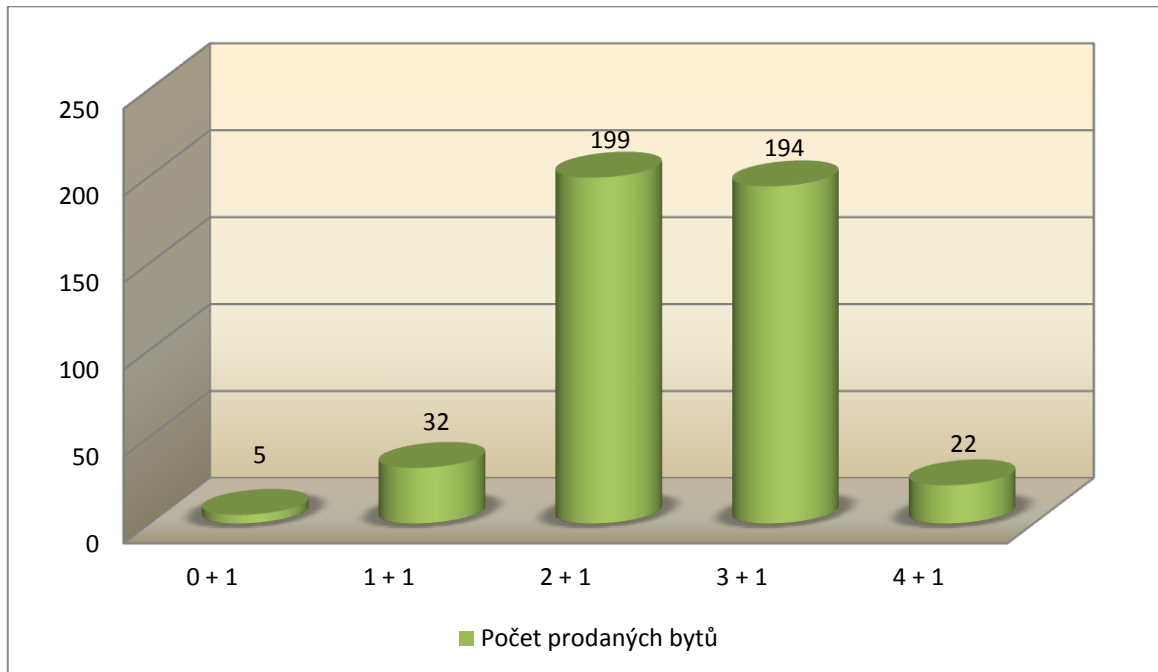


Obrázek 5 – Výnosy z prodeje bytů 2004 - 2007

Zdroj: MěÚ Litovel

Město, podle informací Jany Polívkové, vedoucí bytového oddělení města, prodalo celkem 504 bytů, kdy se většinou jednalo o byty v panelových domech. Nejvíce těchto bytů bylo z kategorie I. a II. Nejvíce prodaných bytů bylo v ulicích: Šmakalova (56 bytů), Kysucká (42 bytů), Vítězná (158 bytů), Novosady (72 bytů) a Palackého (19 bytů). Podle typů bytů jich

bylo nejvíce prodáno 2 + 1, následovaných byty 3 + 1. Ostatní typy bytů již tvořily z prodeje podstatně menší část. (Polívková, 2014)



Obrázek 6 – Počet prodaných bytů podle typu

Zdroj: MěÚ Litovel



Obrázek 7 – Prodané byty v bytových domech v ulici Vítězná

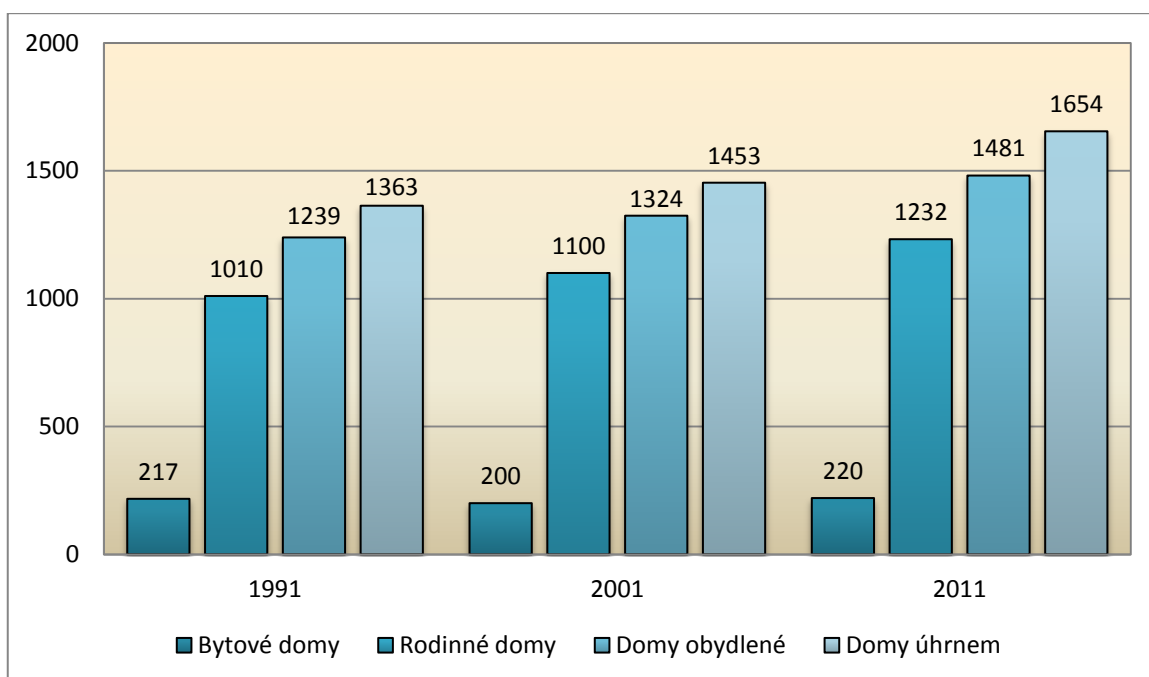
Zdroj: Vlastní úprava mapy z Google maps

4.3 Analýza bydlení města Mohelnice

4.3.1 Domovní a bytový fond města Mohelnice

Domovní fond

Mohelnice měla při SLDB 2011 celkem 1 654 domů, z toho jich bylo 1481 obydlených, zatímco 173 jich bylo neobydlených, nejvíce z důvodu služby k rekreaci. Z celkového počtu obydlených domů jich bylo 1 232 rodinných domů a 220 bytových domů. Ve vlastnictví fyzických osob se ve městě nacházelo celkem 1 155 domů, 131 bylo ve spoluvlastnictví vlastníků bytů, 71 náleželo bytovému družstvu a obec měla 42 domů. Od sčítání z roku 1991 se celkový počet obydlených domů do současnosti zvedl o 242 domů (o 17,8 %). Růst se projevil více u domů rodinných, zatímco domy bytové přibývaly poskromnu (v roce 2011 je jich pouze o 3 více než v roce 2001), dokonce mezi SLDB 1991 a 2001 se jejich počet o 17 snížil. Rodinné domy početně vzrostly od roku 1991 do roku 2001 o 90, ale v dalším rozmezí deseti let už narostly výrazněji, a to o 132 domů. Tento vývoj podtrhuje růst poptávky po vyšším standardu bydlení (rodinné domy) a utváření tak částečného venkovského charakteru města.

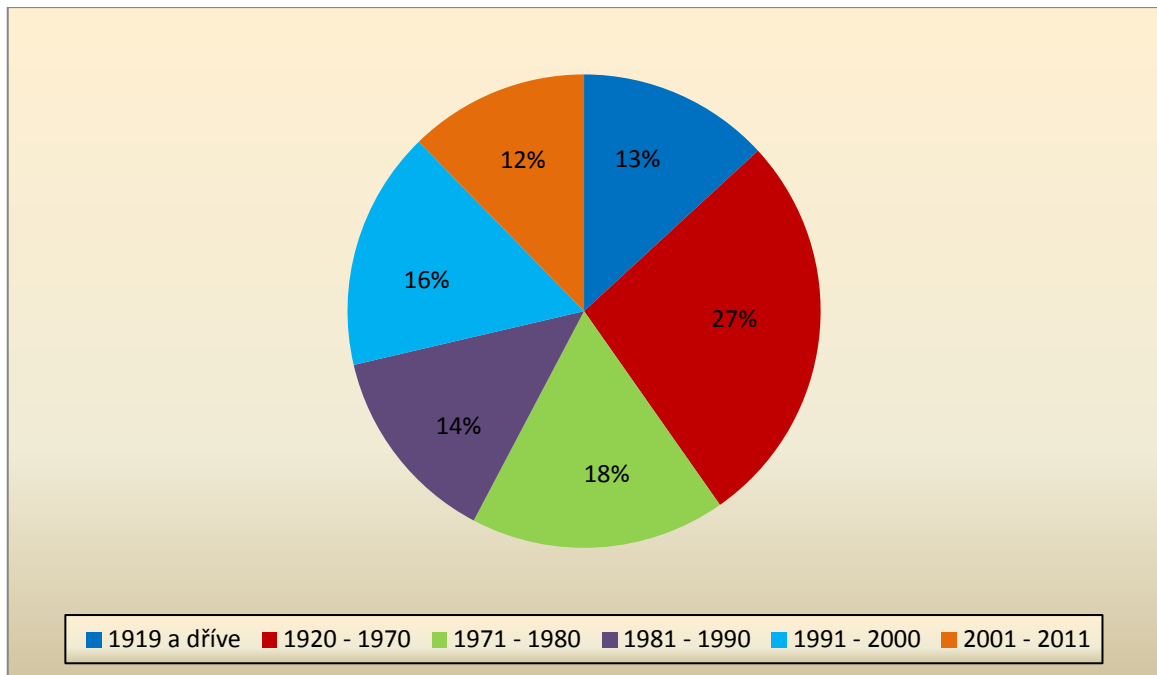


Obrázek 8 – Vývoj domovního fondu města Mohelnice

Zdroj: SLDB 1991 – 2011

Ze získaných údajů SLDB 2011 (obrázek č. 9) je největší stáří domovního fondu mezi roky 1920 až 1970. V tomto období bylo postaveno celkem 27 % ze všech domů (390 domů).

Výstavba v těchto letech nabrala na razanci zejména v období po druhé světové válce až do 50. let 20. století. Po tomto období následovalo další do roku 1980, kdy výstavba byla o něco větší, než ostatní sledovaná období, tj. 18 % z celkového počtu. Nejnovější domy za posledních 10 let tvoří nejmenší část, a to 12 % (177 domů). Před rokem 2001 je období také početné co do výstavby nebo rekonstrukce, zde bylo evidováno 235 domů. Nejstarší domy také tvoří velkou část (13 %).



Obrázek 9 - Domovní fond města Mohelnice dle období výstavby nebo rekonstrukce

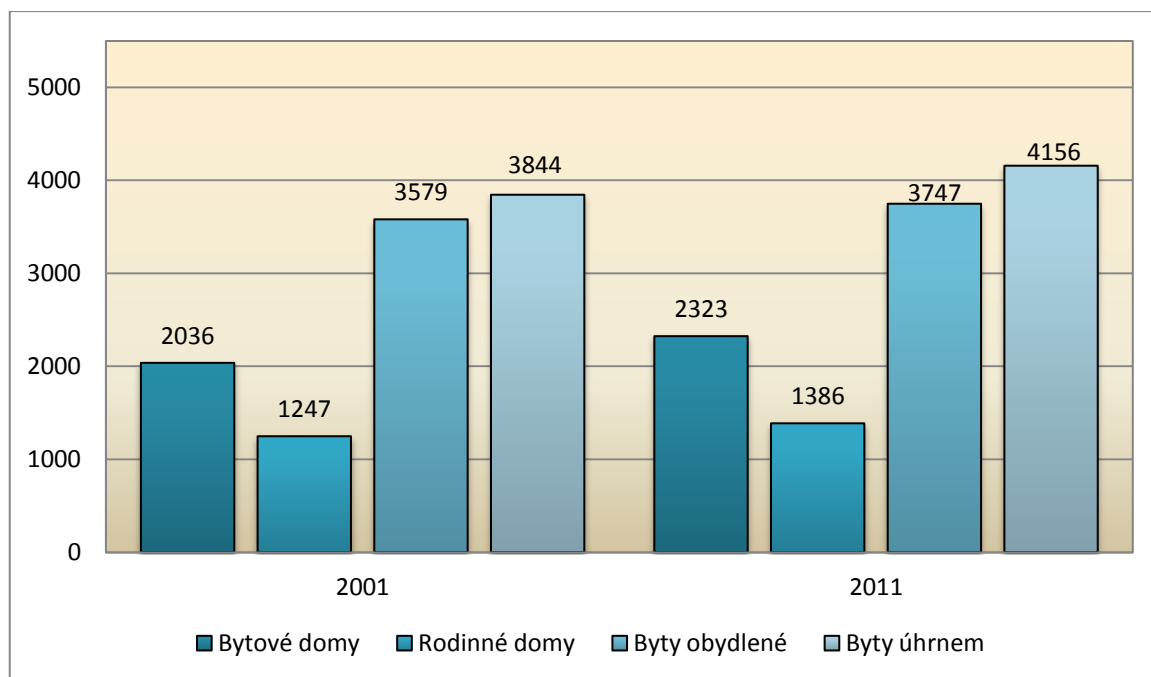
Zdroj: SLDB 2011

U analytických dokumentů města je zdůrazněn problém okolí Mohelnice ve špatné poptávce po volných stavebních místech. Velká část těchto pozemků je v soukromém vlastnictví, kdy majitelé nemají příliš velký zájem tato místa prodat. Musí se brát i v úvahu, že okolí města má zemědělský charakter, který vzhledem k využití půdy pro zemědělskou činnost neumožňuje prodej pozemků. Vzhledem k velikosti města je mnoho domů a bytů bráno jako rekreační bydlení. (Svazek obcí mikroregionu Mohelnicko, 2007)

Bytový fond

Mohelnice měla 3 747 obydlých bytů při SLDB 2011. Tento stav obydlých bytů tvořilo 2 323 bytů v bytových domech (62,6 %) a 1 386 bytů v rodinných domech (37,4 %). Počet neobydlých bytů byl poměrně vysoký – 409 bytů. Důvodem neobydlivosti bylo užívání bytů k rekreaci (ve 37 případech). Počet obydlých bytů při SLDB 1991 byl celkem 3 289 bytů. V následujících dvaceti letech tento počet vzrostl o 458 bytů. Mezi sčítá-

ními 1991 a 2001 se počet bytů zvýšil o 290 (63,3 % z celkového přírůstku). Od SLDB 2001 do dalšího sčítání se stav obydlených bytů zvýšil o 168 bytů (36,7 % z celkového přírůstku). V tomto desetiletí byl velký růst monitorován u bytových domů (v roce 2011 o 287 bytů více), zatímco růst u rodinných domů byl mírnější (v roce 2011 o 139 bytů více), přesto růstově pozitivní. V Mohelnici nemají suverénní převahu bytové domy, to poukazuje na fakt, že Mohelnice je malé město s okrajovou zástavbou venkovského charakteru.



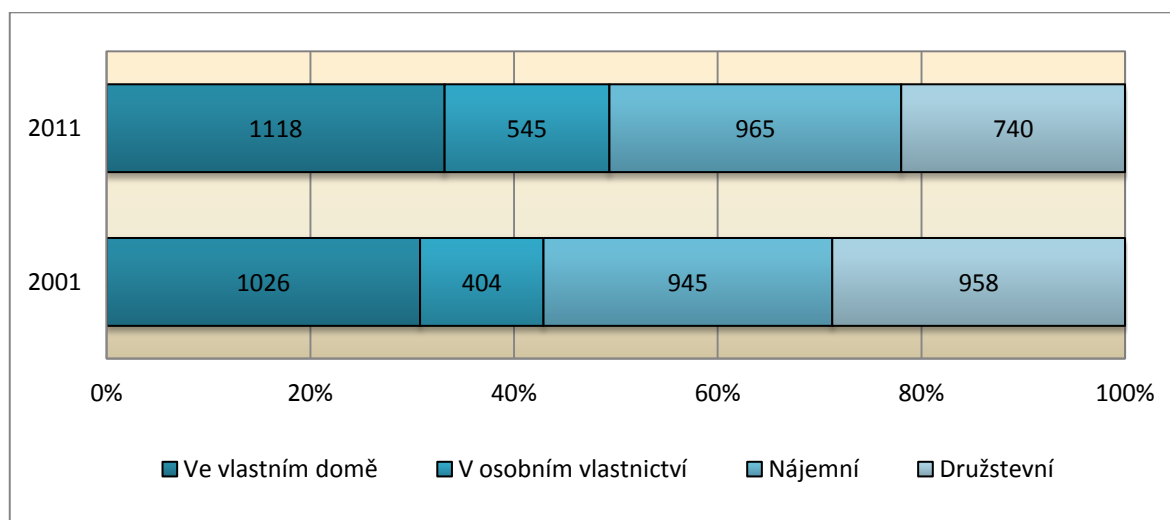
Obrázek 10 - Vývoj bytového fondu města Mohelnice

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

Rozdělení podle počtu obytných místností - dle SLDB 2011 bylo ve městě Mohelnice nejvíce bytů čtyřpokojových, celkem 1 129 (33 %). Z tohoto počtu větší část (737 bytů) tvořily byty v bytových domech. O něco menší celkový počet měly byty se třemi pokoji – 966 (28,2 %). Tyto byty také tvořily z větší části byty v bytových domech (719 bytů). I bytů s 5 a více pokoji bylo evidováno velké množství, a to 634 (18,5 %), zde však už dle očekávání převažují drtivě domy rodinné (87,2 %) oproti domům bytovým (12,8 %). V menších počtech byly evidovány dvoupokojové byty, kterých bylo celkem 512 (15 %) a jednopokojové byty s celkovým počtem 191 bytů (5,6 %). U obou druhů s nejméně pokoji převažovaly z celkového počtu bytové domy. U bytů s jednou místností byl nejmenší počet rodinných domů z celkového poměru, ten tvořily rodinné domy jen z 13,5 %.

Dělení podle právního důvodu užívání bytů ze SLDB 2011 ukázalo, že nejvíce bytů bylo druhu užívání ve vlastním domě, tj. 1 118 bytů. Tento počet je oproti roku 2001 o 92 bytů

vyšší. Byty, které měli obyvatelé v osobním vlastnictví, se počtem zvýšily oproti roku 2001 (404 bytů) o 141 bytů. V osobním vlastnictví byly pouze bytové domy (celkem tedy 545 bytů). Nájemní bydlení se mezi sčítáními nepatrně zvýšilo na celkových 965 bytů, což je o 20 bytů více než v roce 2001. Družstevní bydlení zaznamenalo pokles, spojený s prodejem bytů do soukromého vlastnictví. Počet družstevních bytů klesl od roku 2001 o 218 bytů na 740 bytů celkem. V rámci družstevního bydlení mělo družstvo k dispozici i jeden rodinný dům, zbytek tvořily bytové domy.



Obrázek 11 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Uničov

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

4.3.2 Bytová politika města Mohelnice

Po 2. světové válce, v oblasti bytové politiky v Mohelnici, se stavělo intenzivněji v 50. letech 20. století. Díky údajům z webových stránek města lze z historických dat vyčíst průběh rozvoje bydlení ve městě. V roce 1955 byla v Mohelnici zřízena první domovní správa a o čtyři roky později bylo zřízeno bytové družstvo. Prvním majetkem, který připadl bytovému družstvu do vlastnictví, byl dům o šesti bytech ve Staškově ulici. Během roku 1969 se začala rozsáhlá družstevní výstavba, která spojila Nové sídliště se starým městem. Celkově bylo postaveno 1 150 bytů. Kromě bytové výstavby vznikala i řada rodinných domků, nejvíce v ulicích Boženy Němcové a generála Svobody. V ulici generála Svobody bylo postaveno i 16 bytů, které nechalo vybudovat místní JZD. Během 70. let bylo vybudováno celkem 26 rodinných domů v ulici Lidových milicí, kde stavěli právě členové JZD. Na ulici Antala Staška bylo v roce 1976 postaveno v řadové výstavbě 10 atriových domků a 12 bytů. V tomto roce přibýlo i 16 rodinných domů v Příčné ulici a 24 v ulici Pionýrská.

Na konci 70. let se stavělo v Třebovské ulici (12 bytových jednotek) a znovu v ulici Antala Staška (6 bytů). V roce 1980 byly postaveny dva panelové domy v ulici Zábřežská (sídlíště Zámeček) a rok na to byla zahájena výstavba v ulicích Květná a Pionýrů. Do roku 1989 tak bytová politika závisela na politice státu v této oblasti. (Historie Mohelnice v datech, 2003)

V současné době se město Mohelnice neřídí žádnou strategií bytové politiky, a ani ji nemá zpracovanou. Zastupitelstvo města nepovažuje tuto oblast za prioritu, a tudíž se zabývá více ožehavými tématy, a to hlavně proto, že velkou roli v bytové politice a sociálním bydlení má stát, a tak vše záleží na něm, do jaké míry přistupuje pak i město k bytové politice. Angažovanost v bytové politice není velká ani v okolních obcích, které má Mohelnice ve svém správním obvodu. Přestože tomuto tématu nevěnuje město příliš pozornosti, je bydlení zapracováno do strategického plánu města, kde je v podstatě obsaženo v prioritě 2 – Zvyšování kvality života ve městě a prioritě 4 – Zkvalitnění a rozvoj technické infrastruktury města. Město ve své strategii chce rozšiřovat bytovou výstavbu podporou vzniku ploch, vhodných pro výstavbu bydlení včetně příslušné infrastruktury. Podporována bude i výstavba nových rodinných domů. To vše bude vycházet z územního plánu města. Město podporuje sociální bydlení, ale i rekonstrukci všech domů, které slouží pro nájemní bydlení ve vlastnictví města. V rámci sociálního bydlení je v plánu rozvoje i domov pro seniory a další ubytovací zařízení pro tuto skupinu, tak aby byla kromě vzhledu i rozšířena kapacita budov. Ve městě je mnoho starších budov, označených jako památky města, ty je třeba rekonstruovat a spravovat, společně s budovami ve vlastnictví města. Této podpory rekonstrukce se dočkají i budovy, které jsou sice v soukromém vlastnictví, ale leží v městské památkové zóně. Vhodné by bylo vytvoření implementace urbanistické studie rekonstrukce centra města. Bydlení bude mít k dispozici i peníze pro zateplení objektů, které povede k energickým úsporám. Pro tyto účely podpory slouží Fond rozvoje bydlení zřízený městem. Jednou z posledních větších investičních akcí v roce 2012 byla revitalizace historické části města v hodnotě 31,7 mil. Kč. (Město Mohelnice, 2009)

Fond rozvoje bydlení

Fond rozvoje bydlení byl schválen na zasedání zastupitelstva města Mohelnice dne 15. 2. 2006. Fond poskytuje půjčky zejména na obnovu střech, opravu nosných konstrukcí domů a rozvodů tepla, obnovu fasády domu, výměnu oken, připojení domu na technické sítě, půdní nástavbu a vestavbu a zřízení bytové jednotky v nebytových prostorách. Kromě stavebních úprav, u kterých je doba splatnosti 6 let, je všude doba splatnosti 3 roky. U všech případů je započítáván úrok 3 %. Výše půjčky u stavebních úprav dosahuje výše od 150

tis. Kč do 300 tis. Kč. U ostatních úprav je to rozmezí od 20 tis. Kč do 70 tis. Kč. Půjčka může být poskytnuta fyzickým nebo právnickým osobám vlastnícím byty nebo domy na území města. Půjčky lze čerpat jen do konce měsíce března následujícího roku po roce, ve kterém byla uzavřena smlouva. Nemovitost, na kterou je půjčka žadatelem brána, musí být pojištěná. Žádosti o půjčky musí být podávány pouze písemně se všemi náležitostmi určenými zastupitelstvem města. Zastupitelstvo pak rozhoduje o poskytnutí nebo neposkytnutí půjčky. (MÚ Mohelnice, 2006)

Tabulka 2 – Výše Fondu rozvoje bydlení 2009 - 2012

Rok	2009	2010	2011	2012
Částka v Kč	314 462	718 749	857 566	881 971

Zdroj: MěÚ Mohelnice

Peněžní prostředky ve fondu se v posledních letech znásobily, když se navrátily splátky z půjček od vzniku fondu. V roce 2012 tak částka ve fondu dosahovala výše 881 971 Kč, to bylo téměř třikrát více než v roce 2009, díky navráceným splátkám. (Slouková, 2012 – 2013; Mohelnice, 2010 – 2011)

4.3.3 Sociální bydlení města Mohelnice

Město Mohelnice zřídilo pro potřeby sociální oblasti příspěvkovou organizaci „Domov pro seniory, Pečovatelská služba Mohelnice“. Tato organizace má ve vlastnictví domov pro seniory a domy s pečovatelskou službou. Město vlastní tzv. sociální byty (150 – 160 bytů) v ulicích Nádražní a Lidická, jsou to malometrážní byty velikosti 1 + 1. Město zatím nemá potřebu řešit situaci projektem bydlení pro nepřízpůsobivé občany. Během let 2006 a 2007 se na území Mohelnice realizoval projekt komunitního plánování sociálních služeb, financovaný z Evropského sociálního fondu, MMR a Olomouckým krajem. Díky projektu tak mohl být nastíněn další postup vývoje sociálních služeb na Mohelnicku.

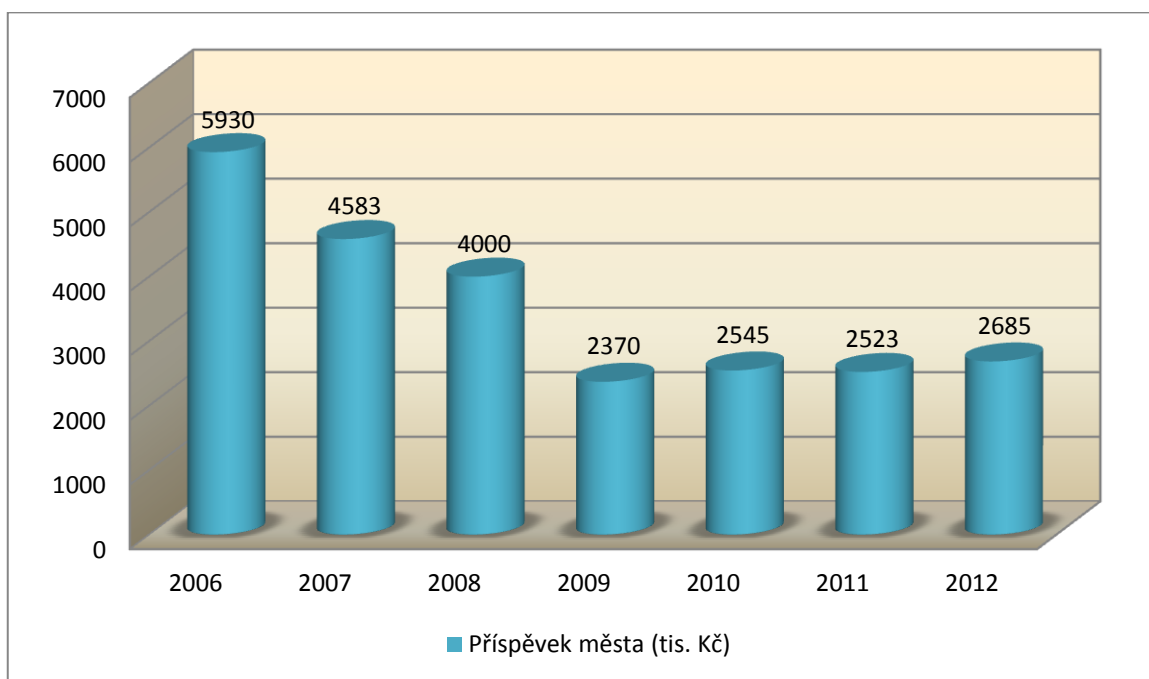
Domov pro seniory Lidická

Domov pro seniory byl otevřen v roce 2004 a byl zřízen městem Mohelnice a spadá pod příspěvkovou organizaci zřízenou městem. Domov je určen pro starší občany, kteří již dosáhli věku starobního důchodu, a kterým zdravotní stav neslouží a je potřeba komplexní péče o jejich osobu, která již nemůže být zajištěna členy rodiny, popřípadě pečovatelskou službou. Umístění jsou i starší občané, kteří toto umístění nezbytně potřebují z jiných vážných důvodů. Objekt je lokalizován v ulici Lidická 4 a má kapacitu 21 míst. Dům má přízemí a dvě poschodí. V přízemí jsou dvoulůžkové pokoje pro 8 obyvatel. V prvním poschodí je umístěno 12 obyvatel a v poschodí druhém je mobilní místnost pro jednoho oby-

vatele. Za bydlení s 2 obyvateli se platí nájemné ve výši 140 Kč na den a za bydlení s 3 obyvateli 130 Kč na den. Stravné je ve výši 120 Kč na den. Kvalifikovaní pracovníci zajišťují seniorům veškeré potřebné služby. (Domov pro seniory, 2011)

Dům s pečovatelskou službou

Zřizovatelem, jak již bylo nastíněno, je také město Mohelnice a dům slouží rovněž pro staré občany, kteří potřebují péči a ubytování. Dům je tvořen z větší části jednopokojovými byty a dále dvoupokojovými byty. V základě se v každém bytě nachází kuchyň vybavená kuchyňskou linkou, obývací pokoj, sprchový kout, samostatné WC, balkon a sklepní kóje. U dvoupokojových bytů je zde navíc ložnice a předsíň. Průměrné nájemné dle stanovených předpisů jsou ve výši 2 200 Kč u jednopokojového a 4 300 Kč u dvoupokojového bytu. Každý byt má elektroměr a vodoměr. V domě se nachází i knihovna, tělocvična, jídelna, společenská místnost a dva pokoje pro hosty. (Dům s pečovatelskou službou, 2011)



Obrázek 12 – Příspěvek města domovu pro seniory a pečovatelské službě

Zdroj: MěÚ Mohelnice

Domy s pečovatelskou službou

Pro starší občany jsou k dispozici dále 2 domy v ulicích Lékárnická 1 a Třebovská 17. Dům s PS v ulici Lékárnické má kapacitu 11 obytných jednotek a dům s PS v ulici Třebovská 7 obytných jednotek. Provozní doba domů je od 7 do 15:30 hod., kromě sobot, nedělí a svátků. Platba za bydlení je ve formě nájemného ve výši v průměru 1 500 Kč na měsíc.

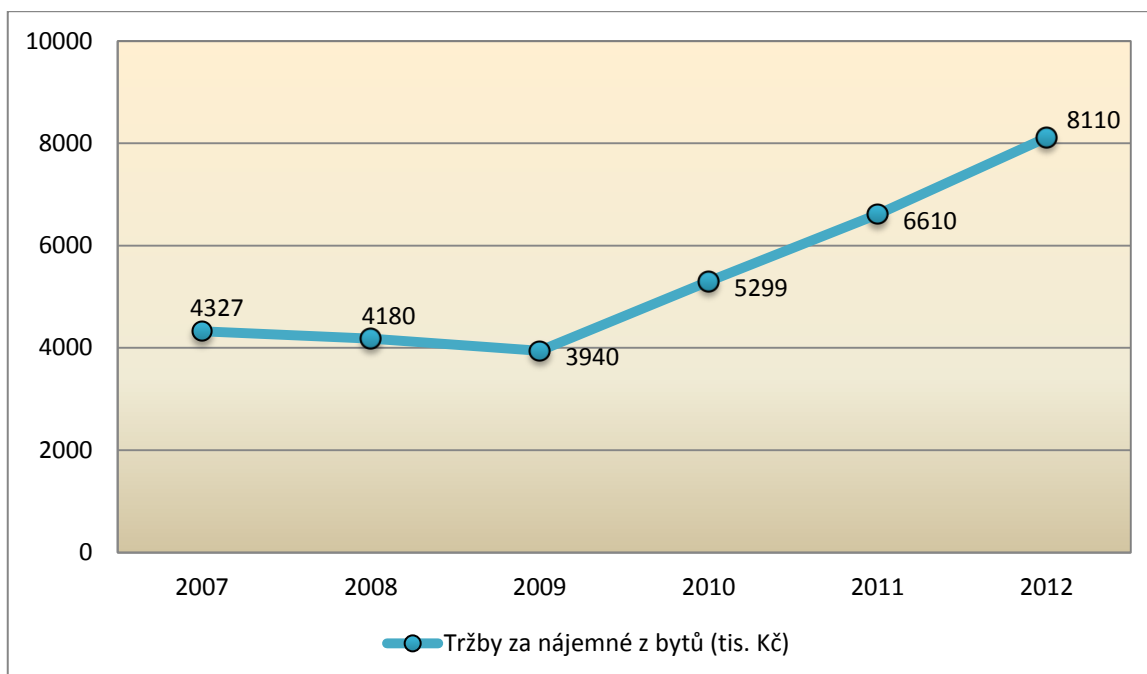
V každém malometrážním bytu je kuchyňská linka s elektrickým sporákem, koupelna se sprchou, sklepní prostor a akumulční kamna. (Domy s pečovatelskou službou, 2011)

4.3.4 Hospodaření s byty města Mohelnice

Prodej obecních bytů

Od roku 1995 město prodalo cca 700 bytů (výnosy z prodeje okolo 80 mil. Kč). V rámci strategie, kterou vede město ve spojení s prodejem obecních bytů, tak pokud se některé již prodané byty uvolnily, byly prodány za tržní cenu (jedná se zejména o panelové byty). Město takové byty prodalo pouze jejich nájemcům. Nájemci však měli zákaz jakkoliv nakládat s bytem. V současné době zbylo městu 10 bytů. Byty v panelových domech mají cenu za 1m² přibližně 50 Kč. Jedná se o byty, které mají dva až tři pokoje. Městu zbyly i byty v domech (malé množství), ty se prodávají na základě stanovení ceny dle znaleckého posudku. Cena bytů v průběhu let rostla několikanásobně (vždy zdvojnásobení ceny z roku 2004), např. byt v ulici Stanislavova měl původní cenu 2 100 Kč, ale teď má v roce 2013 cenu 25 120 Kč. Nejvíce bytů město vlastnilo v ulicích Na Příkopech (114 bytů), Ztracená (72 bytů), nám. Kosmonautů (69 bytů), Spartakiádní (81 bytů) a Staškova (66 bytů).

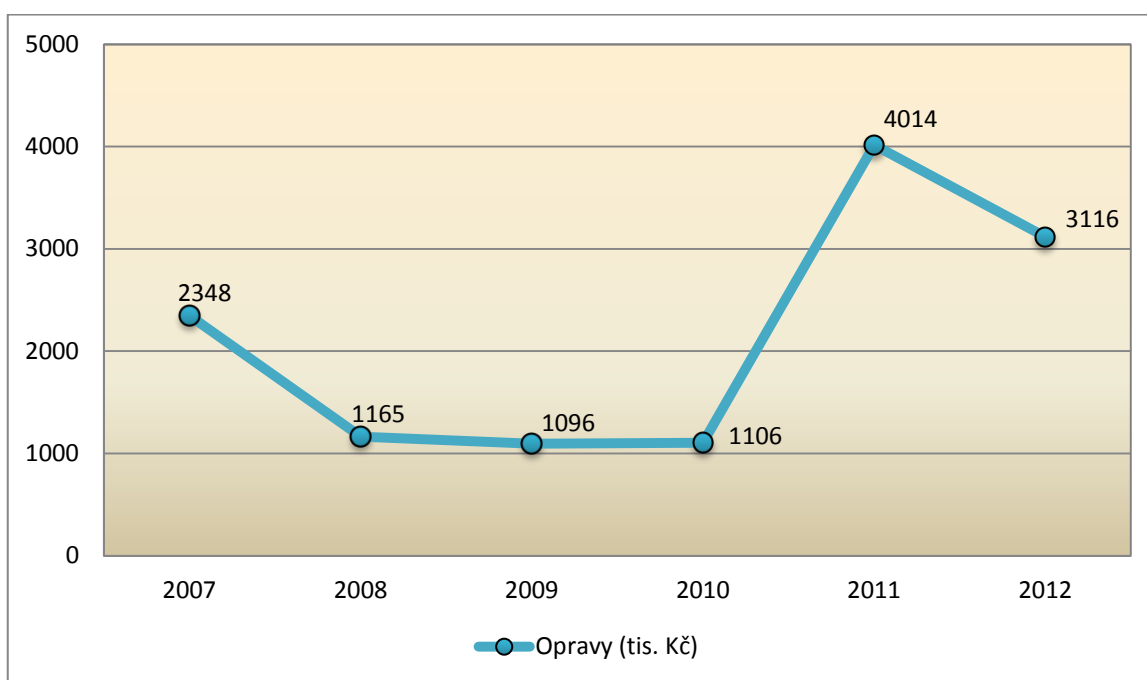
Pronájem bytů



Obrázek 13 – Tržby za nájemné z bytů města Mohelnice

Zdroj: MěÚ Mohelnice

Tržby z pronájmu bytů ve městě mají vzestupnou tendenci od roku 2009. Za rok 2012 tak dosáhly výnosy z pronájmu bytů výše 8 110 tis. Kč. Pokles zde byl zaznamenán v letech 2007 až 2009, jak můžeme vidět na obr. 12. Lidé platí nájem většinou převodem, ale mohou využít i služeb pokladny na úřadě nebo služby SIPO. V případě, že pronajímatel neplatí řádně nájemné, dostává upozornění ve formě upomínky, a v nejhorším případě přichází na řadu žaloba či exekuce. Nájemce má povinnost navrátit byt po ukončení pronájmu pronajímateli. Žadatelé o pronájem bytu musí složit přihlašovací poplatek ve výši 3 000 Kč společně s žádostí. (Slouková, 2012 – 2013; Mohelnice, 2010 – 2011)



Obrázek 14 – Opravy vynaložené na bytové hospodářství města Mohelnice

Zdroj: MěÚ Mohelnice

Na opravu bytů v majetku města nebyly vynakládány v průběhu let výrazné částky. Během let 2008 až 2010 tyto částky dosahovaly výše lehce přes 1 mil. Kč (obr. č. 14). V roce 2011 se pak vynaložená částka na opravy razantně zvedla až na 4 014 tis. Kč a o rok později byla nižší, necelý milion Kč. (Slouková, 2012 – 2013; Mohelnice, 2010 – 2011)

Pravidla prodeje bytů

Prodej bytů do vlastnictví třetích osob se řídí pravidly prodeje města, kdy tento převod může nastat na základě smluvního vztahu jako např. kupní smlouvou, darováním nebo směnnou smlouvou. K tomu, aby bylo jednáno o smluvním vztahu, dává podnět některý z orgánů města nebo člen zastupitelstva a fyzická či právnická osoba mající zájem o byt. O záměru rozhodne zastupitelstvo města, zda se majetek města rozhodne prodat. U případu

darování nemovitosti musí být tato skutečnost odůvodněna, proč má dojít k bezplatnému převodu a kdo bude hradit náklady spojené s převodem. Hotový záměr je následně zveřejněn na úřední desce odboru správy majetku (popř. dle doporučení příslušného orgánu města jiným způsobem) nejpozději do 9 dnů od schválení záměru orgánem města. Obsah smlouvy o prodeji se nemůže odchylovat od obsahu nabídky o prodeji bytu, kterou schválilo zastupitelstvo. Vyřazeny jsou automaticky ty nabídky, kdy daná fyzická nebo právnická osoba má vůči městu Mohelnice dluh. (Zwyrtek Hamplová, 2011)



Obrázek 15 – Prodané byty v bytových domech v ulici Na Příkopech

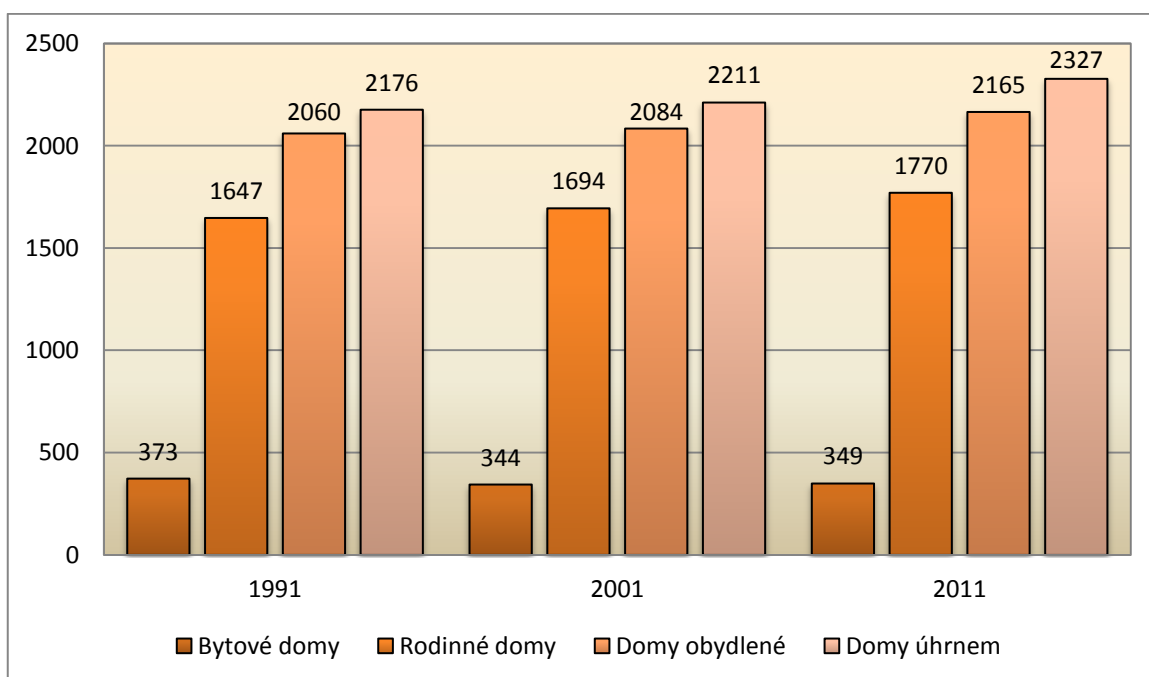
Zdroj: Vlastní úprava mapy z Google maps

4.4 Analýza bydlení města Šternberk

4.4.1 Domovní a bytový fond města Šternberk

Domovní fond

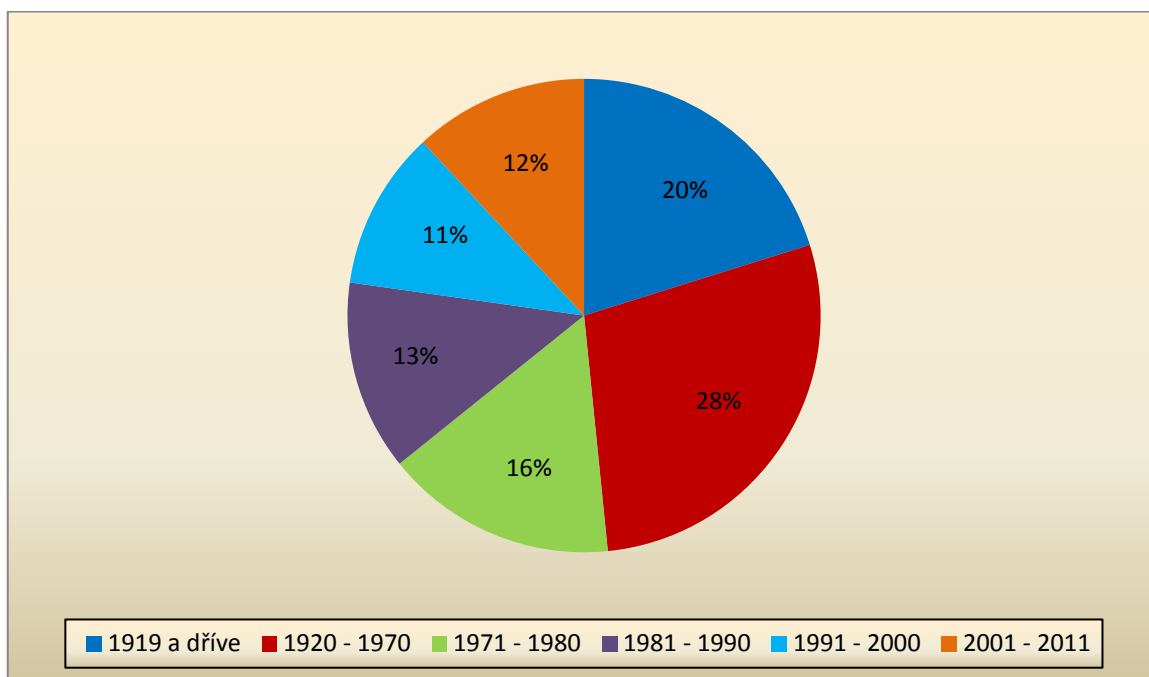
Ze statistik SLDB 2011 bylo ve Šternberku 2327 domů úhrnem. Neobydlených domů bylo 162 a jako hlavní důvod neobydlenosti byla uváděna přestavba domu, hned po službě k rekreaci. Z 2 165 obydlých domů bylo 1 770 rodinných domů (81,8 %) a 349 bytových domů. Podle vlastnictví domů jich bylo 1 775 ve vlastnictví fyzických osob, 202 ve spolu-vlastnictví vlastníků bytů, 27 bytového družstva (jen bytové domy) a 78 ve vlastnictví obce nebo státu. Přitom ve vlastnictví obce při SLDB 2001 bylo 207 domů, jde upozorovat zá-jem privatizace domovního fondu ze strany obce. Od roku 1991 do 2011 sice vzrostl počet domů o 151, ale vzhledem k počtu domů obydlých, se tento počet zvýšil v dvacetiletém rozmezí jen o 105 (od roku 1991 do 2001 dokonce jen o 24 domů). Růst u nových domů se téměř neprojevil u bytových, nejprve od roku 1991 do 2001 se jejich počet nížil o 29, a v následujících deseti letech vzrostl jen o 5 domů. Rodinné domy v prvním sledovaném desetiletí rostly mírně (o 47 domů), ale v následujícím desetiletí do roku 2011 jejich počet vzrostl výrazněji, a to o 76. Přestože je Šternberk ze zkoumaných měst největší, byl zde zaznamenán nejmenší růst nových domů. Tento fakt se i odráží v celkovém stáří domovní-ho fondu.



Obrázek 16 – Vývoj domovního fondu města Šternberk

Zdroj: SLDB 1991 – 2011

K získaným datům ze SLDB 2011 patří vytvořený graf (obrázek č. 17) se stářím domovního fondu. Šternberk má nejvyšší procento domovního fondu z období staršího než rok 1919 ze všech zkoumaných měst. Celkem se jedná o 428 domů. Největší počet domů dle období výstavby je samozřejmě v letech 1920 až 1970 (celkem 599 domů), i když zde již není tak vysoký rozdíl oproti domům z předchozího sledovaného období. Nejnovější výstavba tvoří z celkového počtu 12 % (253 domů). Nejmenší počet domů je z období 1991 až 2001, tj. celkem 230 domů. Vysoký podíl staršího domovního fondu přináší vysoké investice na jeho údržbu a rekonstrukci.



Obrázek 17 - Domovní fond města Šternberk dle období výstavby nebo rekonstrukce

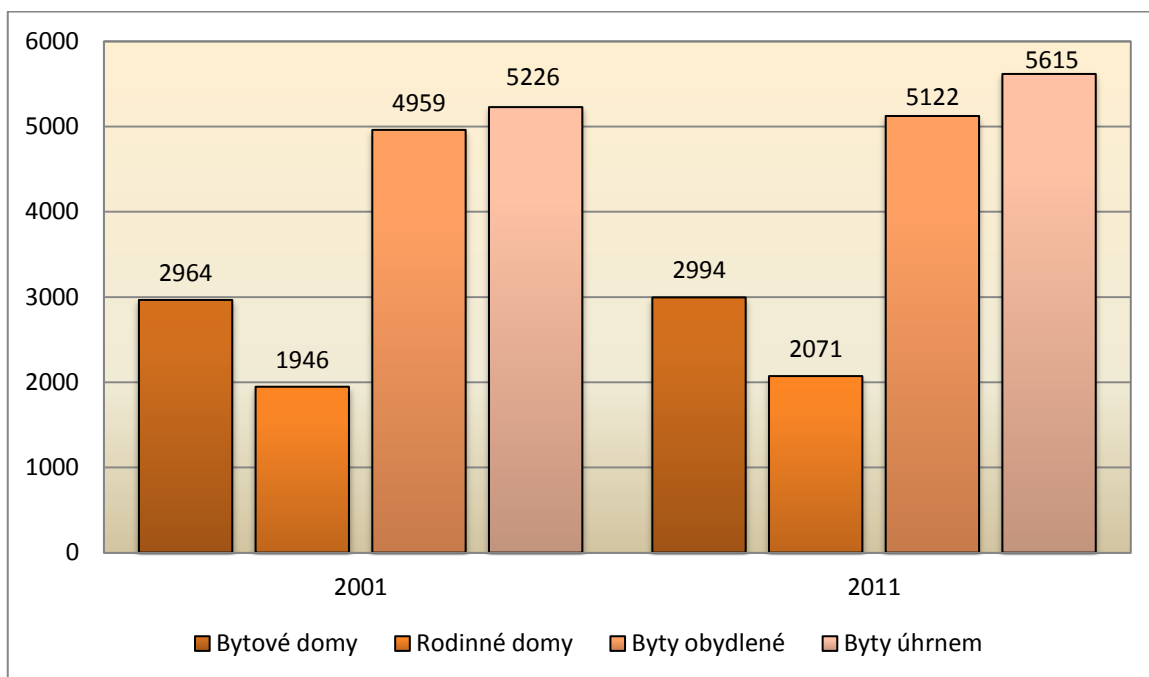
Zdroj: SLDB 2011

Ve městě se nachází městská památková zóna. Jádrem zóny je Bezručova ulice spolu s ulicí Československé armády (dle historických dokumentů). K podobě městské struktury došlo v 16. století, kdy zachované části domů dokládají intenzivní vlnu výstavby. S největší pravděpodobností byla tato vlna výstavby kvůli ničivým požárům. Stavebního rozvoje město dosáhlo v 19. století, kdy se radikálně změnila tvář Šternberku po ekonomické i architektonické stránce.

Bytový fond

Ze statistik SLDB 2011 bylo ve Šternberku celkem 5 615 bytů. Z tohoto počtu všech bytů tvořilo 5 122 obydlených bytů a 493 neobydlených bytů, kde byla hlavním důvodem neobydlenosti přestavba bytu (u 37 bytů). Z počtu obydlených bytů úhrnem bylo 58,5 % v

bytových domech (2 994 bytů) a 41,5 % v rodinných domech (2071 bytů). Při sčítání v roce 1991 byl celkový počet obydlených bytů 4 878, to je o 244 bytů méně, než tomu bylo v roce 2011. Intenzivnější růst obydlených bytů byl až v druhém desetiletí mezi sčítáními, kdy jejich počet stoupl o 163 bytů. Bytové domy mezi posledními údaji ze SLDB neprodělaly velký růstový vývoj, přibylo jen 30 bytů v bytových domech. U bytů v rodinných domech tento růst byl již větší, a to zvýšením o 125 bytů. Město Šternberk má významnou a rozsáhlou historickou zástavbu, která se projevuje v poměru rodinných a bytových domů ve městě.

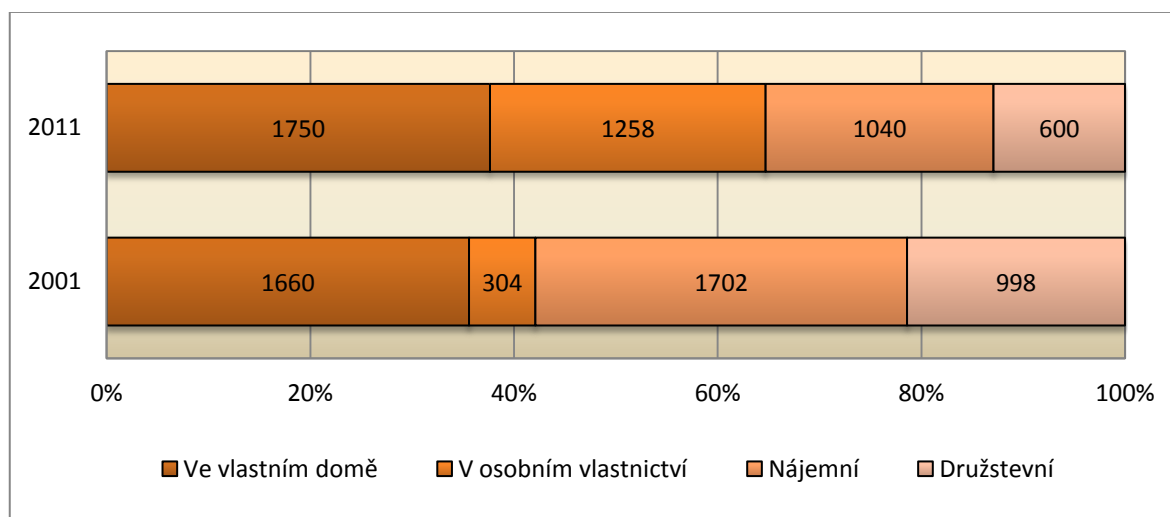


Obrázek 18 – Vývoj bytového fondu města Šternberk

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

Podle počtu obytných místností v bytech při SLDB 2011 byl nejvíce zastoupen typ se čtyřmi místnostmi. Jednalo se o počet 1 674 bytů (35 % z celkového počtu), kdy z 63,4 % byly tvořeny bytovými domy a z 36,1 % rodinnými domy. Druhým největším počtem byl typ bytů se třemi obytnými místnostmi – 1 206 (25,2 %), kde také převažovaly bytové domy (bytové domy – 28,9 %, rodinné domy – 70,5 %). Velké množství bylo i domů s pěti a více místnostmi – 1 037 (21,7 %), to je dáno i velkým poměrem rodinných domů v bytovém fondu. U tohoto typu už zcela jasně převyšovaly svým počtem rodinné domy, které tvořily 82 % z celkového počtu tohoto typu. Menší část tvořily byty s dvěma obytnými místnostmi v počtu 620 bytů (13 %) a byty s jednou obytnou místností v počtu 242 bytů (5,1 %).

U rozdělení dle právního užívání bytů ze statistik SLDB 2011 bylo nejvíce bytů v počtu 1 750 ve vlastním domě. Toto užívání se od sčítání z roku 2001 zvýšilo o 100 bytů. Razantní početní změna byla u bytů v osobním vlastnictví, kterých bylo v roce 2011 na 1 258 (vše bytové domy), zatímco před deseti lety jich bylo pouze 304 (narůst o 954 bytů). Nájemní bydlení ustoupilo osobnímu vlastnictví, když se v rozmezí deseti let snížilo o 664 bytů. V roce 2011 bylo nájemní bydlení zastoupeno 1 040 byty. Přesto, že je město Šternberk na poli analýzy největším městem, kde by mělo být zastoupeno bydlení charakterizující městský charakter, i zde ustupuje nájemní bydlení. Družstevní bydlení se dle očekávání také snížilo, v roce 2011 bylo 600 družstevních bytů (vše v bytových domech), zatímco v roce 2001 jich bylo o 398 více.



Obrázek 19 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Šternberk

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

4.4.2 Bytová politika města Šternberk

Po druhé světové válce a nastoupení režimu KSČ i město Šternberk muselo být vedeno směrem duchu socialismu. Město odbourávalo významné historické zástavby, aby je nahradila nová výstavba. V rámci družstevní a podnikové výstavby v 70. letech 20. století byly stavěny nové obytné domy v ulicích Uničovské (zde musela nová panelové zástavbě ustoupit i historická budova), Jivavské, Na Světlově a Na Vyhlídce. Přesto se město v průběhu let potýkalo s nedostatkem bytů. Důvodem byla vysoká cena stavebního materiálu, ale ani to nezabránilo vzniku tří nejvyšších obytných domů (1971 – 1972), které se svými třinácti podlažími (celkem 279 bytů) změnil vzhled města. V roce 1979 byla zahájena výstavba sídliště v Uničovské ulici. V roce 1982 tak mělo město z této výstavby

k dispozici 422 nových bytových jednotek. Další výstavby v 80. letech 20. století pokračovaly na Jivaské ulici (1987), kde bylo postaveno 257 bytových jednotek, Na Světlově bylo vybudováno 40 bytů, a dále výstavba obytných domů Na Vyhlídce. V těchto letech došlo i k rekonstrukcím domů v několika ulicích (tř. ČSA, Pekařská, Horní náměstí). Do roku 1989 se začala rozrůstat i výstavba rodinných domů, přestože byla potřeba dobudovat inženýrské sítě, které byly nedostatečné. Zastaralá infrastruktura (zejména kanalizace) tak musela být dobudována v následujících letech po roce 1989. (Koudela, 2012)

I ve strategii rozvoje města má bydlení velký význam. Město vytváří co nejlepší podmínky pro individuální bydlení, zvláště výstavbou potřebné infrastruktury pro bytovou výstavbu. Zájem o bydlení ve městě je velký, ale mnohdy byly problémy právě s nedostatečnou infrastrukturou pro jeho rozvoj. Město vymezuje vhodné plochy, které poslouží pro individuální nebo developerskou výstavbu domů. Tyto plochy se promítají do územně plánovací dokumentace města, aby podpora výstavby příslušných inženýrských sítí a komunikací byla bez závad. Včasné řešení rozporů v ÚPD a vznik rezerv volných ploch pro výstavbu je pro město nezbytné. Město je i náklonné pro zapojení potenciálních investorů do investic v připravovaných lokalitách, včetně jejich zapojení do finanční podpory výstavby. V dalších krocích město posiluje rozvoj a modernizaci celého bydlení na svém území, aby na svém území získalo na atraktivitě. Město se zavázalo ve svém prohlášení k postupné revitalizaci sídlišť (sídlíště jsou značně ve znehodnoceném stavu) a částí města, kde je přece jenom dosti starý bytový fond. Kromě oprav bytového fondu je modernizována energetická optimalizace, zvyšující její účinnost, ale také zlepšován vzhled sídlišť po stránce veřejného prostoru a zeleně, včetně možností parkování a dopravního napojení sídlišť. Tyto aktivity podporuje město ze své strany kromě finanční pomoci (zvýhodněné úvěry a dotace) i pomocí informační a administrativní činností pro vytvoření partnerství. V opravách domů, zaručující atraktivní vzhled, bude město podporovat všechny individuální vlastníky obydlí (včetně architektonického sladování). Památková zóna skýtá mnoho významných historických a architektonických prvků, o které město pečuje a hodlá v tomto směru i nadále pokračovat. Pro podporu všech směrů rozvoje bydlení hodlá město využívat prostředky vlastní, MMR, EU, ale i fondu rozvoje bydlení. (Calábek, 2007)

Fond rozvoje bydlení

Město Šternberk má zřízen „Fond rozvoje bydlení a rozvoje města“, který slouží pro rozvoj bydlení a vzhledu města. Zastupitelstvo schválilo použití finančních prostředků z fondu v návaznosti na dokument „Strategie rozvoje města“, toto schválení je účinné od 1. 1.

2012. Adresáti půjček z fondu jsou fyzické a právnické osoby, které mají ve svém vlastnictví budovy na území města, a hodlají na těchto budovách provést činnosti ve formě rekonstrukce, modernizace, oprav a technického zhodnocení. O poskytnutí půjčky rozhoduje zastupitelstvo města. Tito adresáti musí přijmout pravidla pro půjčky, aby byla v souladu s prospěchem pro obytné budovy. Důležité je, že půjčky jsou poskytovány na stávající bytový fond, nikoliv na novou výstavbu. Pokud by došlo k nenaplnění podmínek půjčky, pozbyla by se její účelovost, musí se celý finanční objem vrátit ve lhůtě 15-ti dnů + uhradit pokutu ve výši 30 % půjčky. V případě, že nebude půjčka čerpána v době stanoveného termínu, je přidána pokuta ve výši 2 % půjčky. Příjmy, putující do fondu, jsou zejména příjmy ze splátek úroků a půjček, sponzorských darů, dotací a zvláštních úroků. Veškeré záznamy o fondu, jeho chodu, vedení spisů a správě, má na starosti Oddělení správy bytů a nebytových prostor. Žádosti o poskytnutí půjčky jsou podávány na stanoveném formuláři (i elektronicky) včetně stanovených příloh, a to v období uveřejněného výběrového řízení na poskytování půjček, kdy je toto období ohlášeno na úřední desce města. (Hoppová, 2012)

Tabulka 3 – Výdaje Fondu rozvoje bydlení města (tis. Kč)

	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Výdaje	2 083	3 484	2 111	815	3 410	0	0

Zdroj: Šternberk - Výroční zpráva za rok 2007 - 2013

V roce 2005 se rozhodlo město Šternberk zahájit úplnou privatizaci bytového a domovního fondu. Veškeré byty i domy se postupně začaly přesouvat do soukromého vlastnictví. V roce 2012 byly připraveny k prodeji lokality pro bydlení – Nad Nemocnicí, Polní a Vinný vrch. Město také každoročně pokračuje v revitalizaci jednotlivých sídlišť, naposledy se jednalo o sídliště v ulici Uničovská. Město je i držitelem ocenění z roku 2007, za 1. místo v soutěži Cesty městy, při 6. ročníku soutěže za realizaci projektu regenerace a revitalizace centra města. (Calábek, Calábková a Maierová, 2006; Získané ceny a ocenění, 2012)

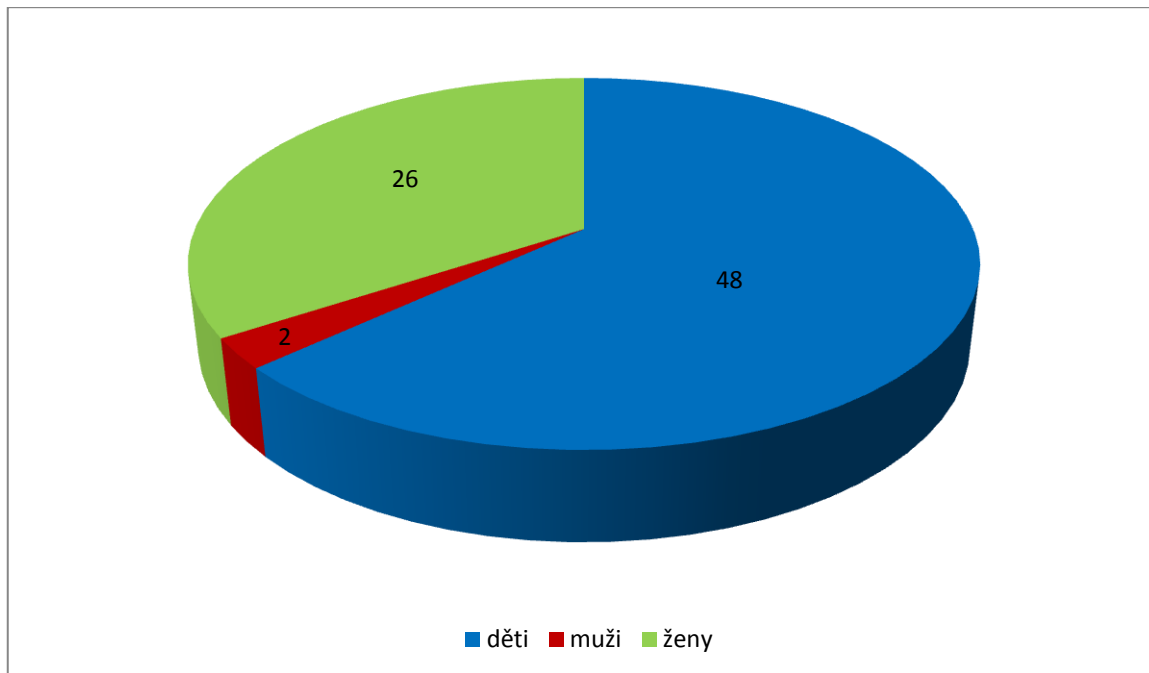
4.4.3 Sociální bydlení města Šternberk

Ve městě Šternberk je sociální bydlení zabezpečováno za pomoci příspěvkových organizací „Sociální služby Šternberk“ (zřízeno 1. 1. 2002 městem Šternberk) a poskytovatelem sociálních služeb „Vincentium“. Sociální služby Šternberk zajišťují azylový dům pro matky (otce) s dětmi v tísní a domov pro seniory. Vincentium zajišťuje domov pro osoby se zdravotním postižením a chráněné bydlení. Město nemá k dispozici ubytování pro nepříznivě občanů a nemá ani byty patřící městu s pečovatelskou službou. V posledních pěti letech zaznamenalo město nárůst lidí bez přístřeší, kteří mají dopad na pocit bezpečí

občanů. Pro tyto občany však město v současné době nemá k dispozici náhradní ubytování ve formě azylového domu, proto se jim snaží nabídnout služby v azylových domech ležících v Olomouci. Tato pomoc je však cílovou skupinou odmítána (pokud se však nejedná o zimní období), kvůli neochotě dodržovat řád azylového domu. (Město Šternberk, 2012)

Azylový dům

Tento dům je pro cílovou skupinu matek/otců s dětmi v tísni. Byl otevřen k 1. 9. 2010 za pomoci spolufinancování z rozpočtu ČR a Evropského sociálního fondu. Jak již bylo řečeno, cílovou skupinou jsou rodiče s maximálně třemi dětmi (max. věk 26 let), kteří zažívají nepříznivou životní situaci spojenou se ztrátou bydlení. Služba je i pro těhotné ženy od 8. měsíce těhotenství. Azylový dům, kromě poskytnutí ubytování, je spojen i se službami poskytnutí potravy, zprostředkování kontaktů se společností a pomoc při uplatňování svých práv. Celková kapacita azylového domu je 9 (1 + kk s WC a koupelnou) bytů, kdy jeden byt je i s bezbariérovou úpravou. Součástí domu je také společenská místnost pro rodiče i děti. Byty jsou vybaveny standardním nábytkem, nádobím, peřinami a dalšími potřebami, umožňujícími uživatelům vést samostatný a plnohodnotný život. Cena služby je 90 Kč na den za dospělého a 50 Kč na den za dítě. (Město Šternberk, 2012)



Obrázek 20 – Uživatelé azylového domu v roce 2012

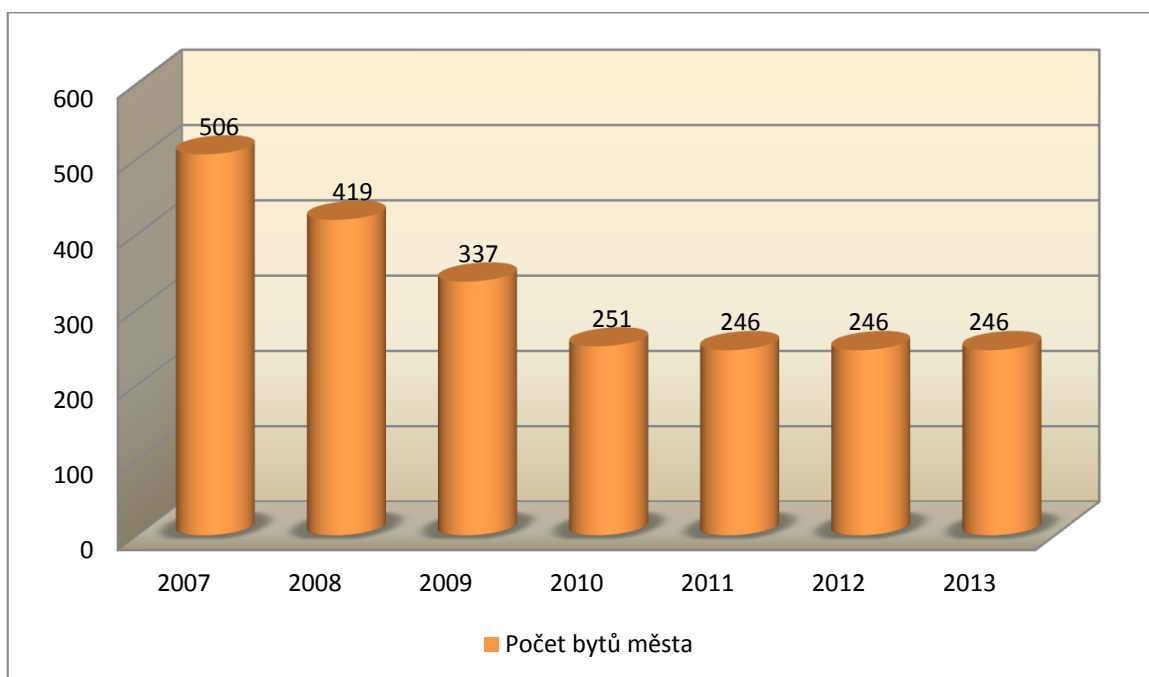
Zdroj: Sociální služby Šternberk – Výroční zpráva 2012

Domov pro seniory

Domov pro seniory se nachází v ulici Komenského a byl otevřen již v roce 1994 s kapacitou 10 míst, která pak díky vysokému zájmu byla rozšířena na 17 míst. Domov je určen pro seniory, kteří jsou především občany města Šternberk nebo jeho okolí, a kteří si již nedokážou sami zajistit své základní osobní a životní potřeby, a potřebují tak pomoc jiné osoby pro péči o svoji osobu. Seniorům je v domově poskytnuta podpora schopností, aby si co nejdéle zachovali svoji úroveň soběstačnosti, a také podpora získat podmínky pro dobré prostředí poskytováním sociálních služeb. Žádosti o poskytnutí sociálních služeb jsou hojné, za rok 2012 bylo přijato celkem 34 nových žádostí a byly zaevidovány k 49 stávajícím žádostem. (Sociální služby Šternberk, 2013)

4.4.4 Hospodaření s byty města Šternberk

Jak již bylo zmíněno, město započalo privatizovat svůj bytový fond od roku 2005. Dle grafu vývoje počtu bytů (obrázek č. 21) můžeme vidět každoroční úbytek bytů, který byl intenzivnější převážně v letech 2007 až 2010, kdy měla privatizace největší intenzitu. Během roku 2011 bylo prodáno již jen 5 bytů. Tento stav zůstal stejný i v nadcházejícím roce 2012, kdy byl prodej bytů městem zastaven, vzhledem k plánu města ukončit privatizaci kolem roku 2011. (Město Šternberk, 2008 – 2014)



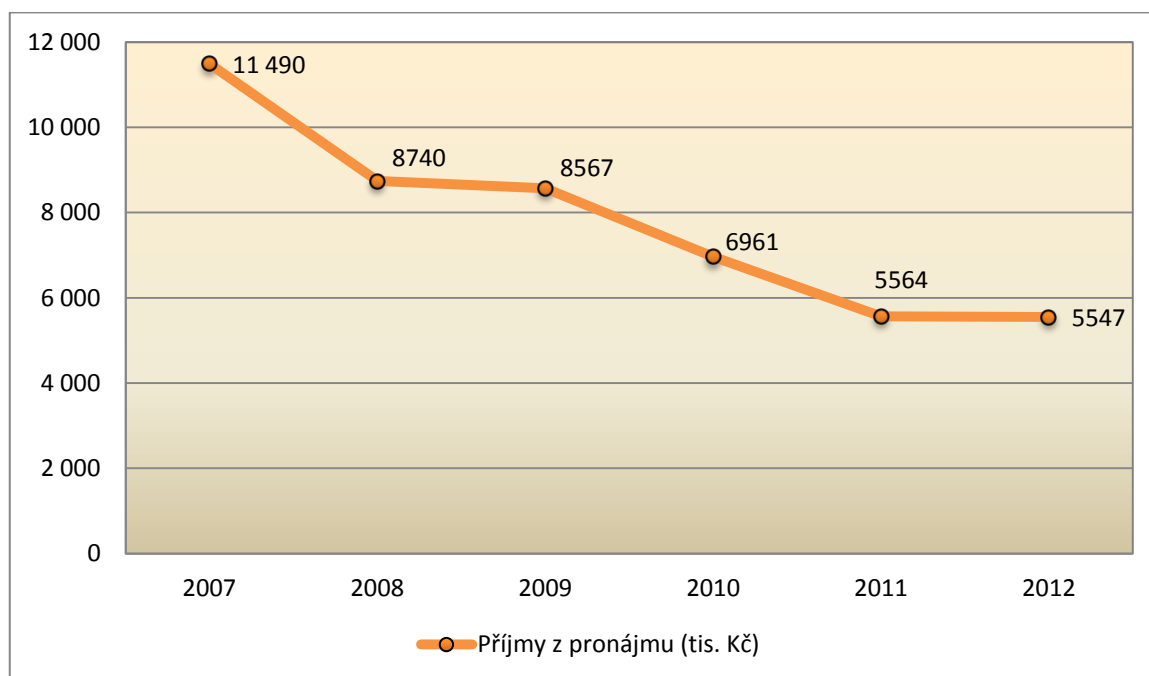
Obrázek 21 – Vývoj počtu bytů města Šternberk

Zdroj: Šternberk – Výroční zpráva 2007 – 2013

Zásady prodeje bytů

Zásady prodeje bytového fondu města má Šternberk účinné od 16. 9. 2009. Jejich účelem je zajistit jednotný systém v prodeji bytového fondu ve vlastnictví města, kterým se řídí Městský úřad Šternberk. Prodej má město dle zásad rozdělen na 2 etapy. V první etapě je záměrem prodat domy jako celky, přednostně oprávněným zájemcům, popřípadě nejbližším rodinným příslušníkům. Druhá etapa určuje prodej jednotlivých bytů v případě, že nebyl prodán dům jako celek. Město nejdříve rozesílá nabídku o prodeji všem nájemcům v daném domě a zveřejní ji na úřední desce úřadu. Zájemci podávají písemnou žádost na město, společně s jistinou ve výši 10 % ceny domu. Cena domu se stanovuje znaleckým posudkem, kdy je cena domu snížena u cihlových a panelových domů. Žádosti jsou přijímány po dobu 120 dnů ode dne, kdy byla nabídka zveřejněna. V případě prodeje domů v památkové zóně je tato lhůta pouze 60 dnů. Pokud nedojde k prodeji domu, postupuje se dle druhé etapy, kdy jsou nabízeny jednotlivé byty. Jistiny u bytů jsou ve výši dle bytových prostor (1+0 – 3 000 Kč, 1+1 – 5 000 Kč, 2+1 – 7 000 Kč, 3+1 – 9 000 Kč, 4+1 – 11 000 Kč). V případě úspěšného vybrání zájemce bude kupní smlouva sepsána a podepsána do 60 dnů od schválení Zastupitelstvem města Šternberka. (Fiala, 2009)

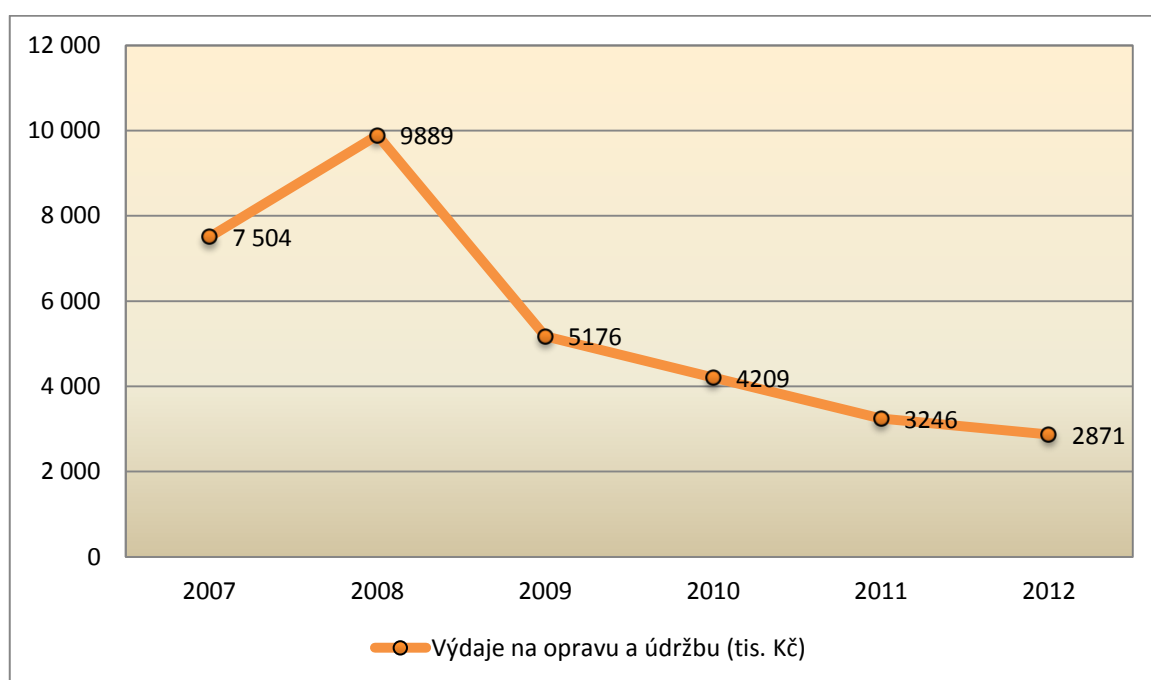
Obecní byty



Obrázek 22 – Příjmy z pronájmu bytových prostor města Šternberk

Zdroj: Šternberk – Výroční zpráva 2007 – 2012

Příjmy z pronájmu bytů se odvíjely od počtu prodaných bytů v rámci privatizace. Ve vývoji posledních deseti let, se příjmy z nájmného postupně snižovaly. Tempo poklesu bylo zmírněno během období let 2007 až 2010, když bylo zvýšeno regulované nájmné (zákon č. 107/2006 Sb.) a jednostranným zvýšením nájmného z bytu (zákon č. 40/1964 Sb.). Tato legislativa týkající se zvyšování nájmného skončila v platnosti k 31. 12. 2010. V roce 2007 se ještě jednalo o výrazné částky téměř 11,5 mil. Kč. Poté v následujících letech byly příjmy zhruba o 2,5 mil. Kč nižší, přesto v letech 2008 – 2009 se je dařilo držet neměnné. To samé platilo pro období 2001 a 2012, kdy v roce 2012 byly tyto příjmy 5,5 mil Kč, to je dvakrát méně než v roce 2007. (Město Šternberk, 2008 – 2013)



Obrázek 23 – Výdaje na opravu a údržbu bytového fondu města Šternberk

Zdroj: Šternberk – Výroční zpráva 2007 – 2012

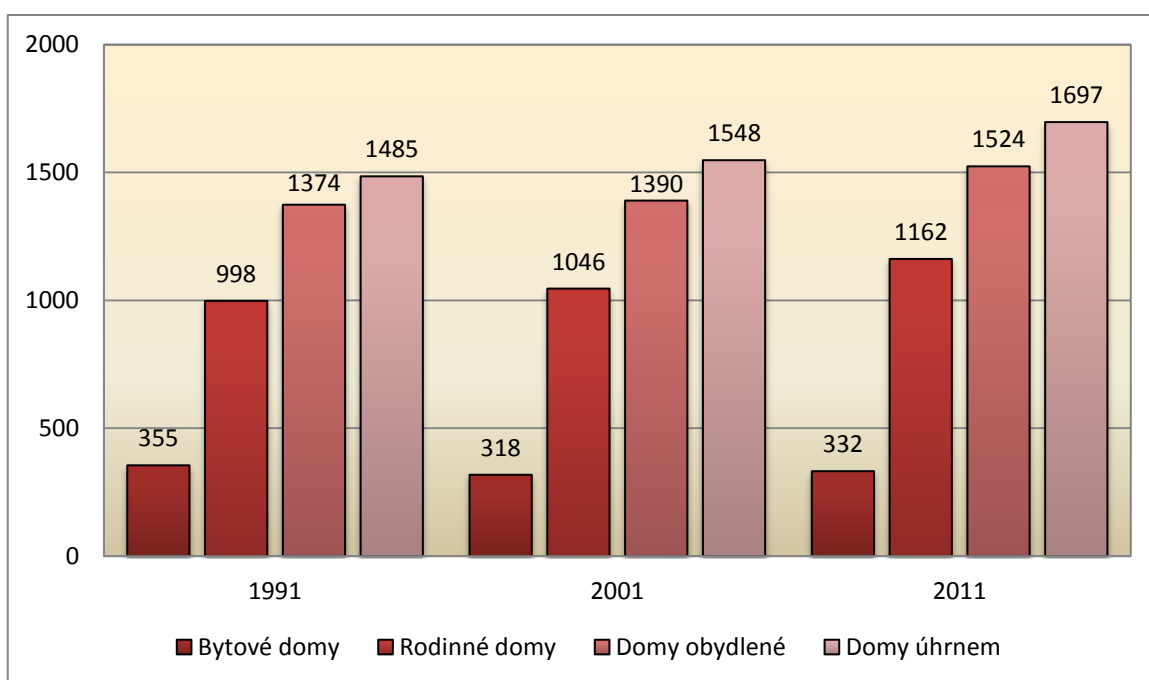
Na opravu a údržbu bytového fondu města je každoročně vynaloženo průměrně 50 % příjmů z pronájmu obecních bytů. Stejně jak příjmy z pronájmu bytů, mají i tyto výdaje klesající charakter. Opravy se většinou vztahují na budovy památkové zóny, ale i další potřebné investice do obecních bytů. V roce 2008 byly výdaje větší než v předchozích letech, to ale bylo zapříčiněno vytvořením dialyzačního střediska v budově chirurgie v areálu šternberské nemocnice, jinak po současnost mají výdaje klesající charakter. V následujícím roce (2009) byly výdaje téměř dvakrát menší než v roce předchozím. Rok 2010 přinesl již menší rychlost úbytku výdajů, a stejně tomu tak bylo i v nadcházejících letech. Vývoj demonstruje rozdíl výdajů 2008 a 2012, ten je okolo 7 mil. Kč. (Město Šternberk, 2008 – 2013)

4.5 Analýza bydlení města Uničov

4.5.1 Domovní a bytový fond města Uničov

Domovní fond

V Uničově se dle statistik vycházejících z SLDB 2011 nacházelo celkem 1 524 obydlených domů, z toho 332 z nich byly rodinné domy a 1 162 bytové domy. Celkový počet všech domů byl 1 697, tudíž neobydlených bylo 173. Ve vlastnictví fyzických osob se nacházelo 1 106 domů, 113 domů vlastnila obec, 29 náleželo bytovému družstvu a 172 domů bylo ve vlastnictví spoluvlastníků bytů. Obec v roce 2001 vlastnila 209 domů a během 10 let jejich počet snížila o 96. Vývoj od sčítání z roku 1991 zaznamenal růst postavených nových domů (domy úhrnem), kdy rozdíl domů mezi lety 1991 až 2011 činí 212 domů, čili jejich počet se zvýšil o 12 %. Tento růst se projevil jen u rodinných domů (rozdíl mezi roky 1991 a 2011 byl 164 rodinných domů), zatímco počet bytových mezi roky 1991 a 2001 razantněji poklesl, ale za dalších 10 let došlo k mírnému růstu, přesto byl jejich počet v roce 2011 (23 domů) menší než při sčítání roku 1991.

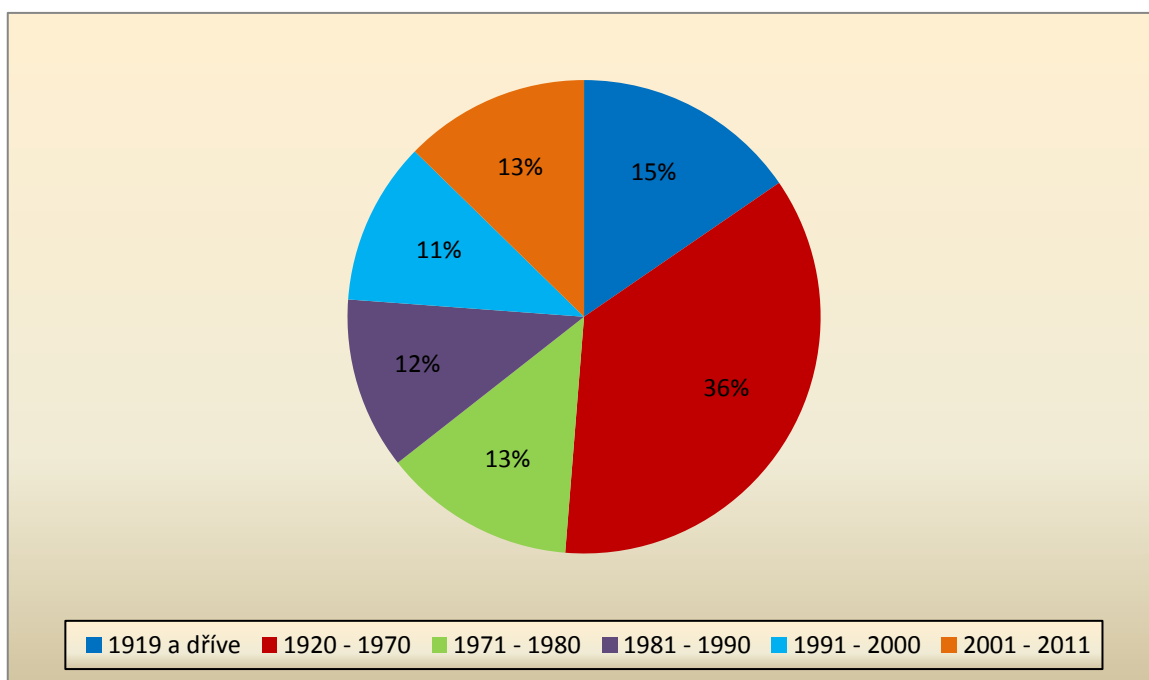


Obrázek 24 – Vývoj domovního fondu města Uničov

Zdroj: SLDB 1991 - 2011

Stáří jednotlivých domů zobrazuje graf období výstavby jednotlivých domů (obrázek č. 25). Až třetina domů je dle SLDB 2001 postavena do roku 1945, kdy tuto část tvoří převážně domy v městské památkové zóně. Další velká část výstavby je do roku 1960, kdy se

jedná zejména o bytové domy postavené v sídlištní zástavbě. Celkově je období od vzniku první republiky až do 70. let 20. století největším přírůstkem výstavby nových domů (36 %). Právě na tyto domy je třeba soustředit prostředky na opravu a údržbu, která se jím během jejich fungování nedostala, a to kvůli vysoké finanční náročnosti, ale i jejich množství. Nejnovější výstavba domů činí zhruba 13 % z celkového počtu postavených domů.



Obrázek 25 – Domovní fond města Uničov dle období výstavby nebo rekonstrukce

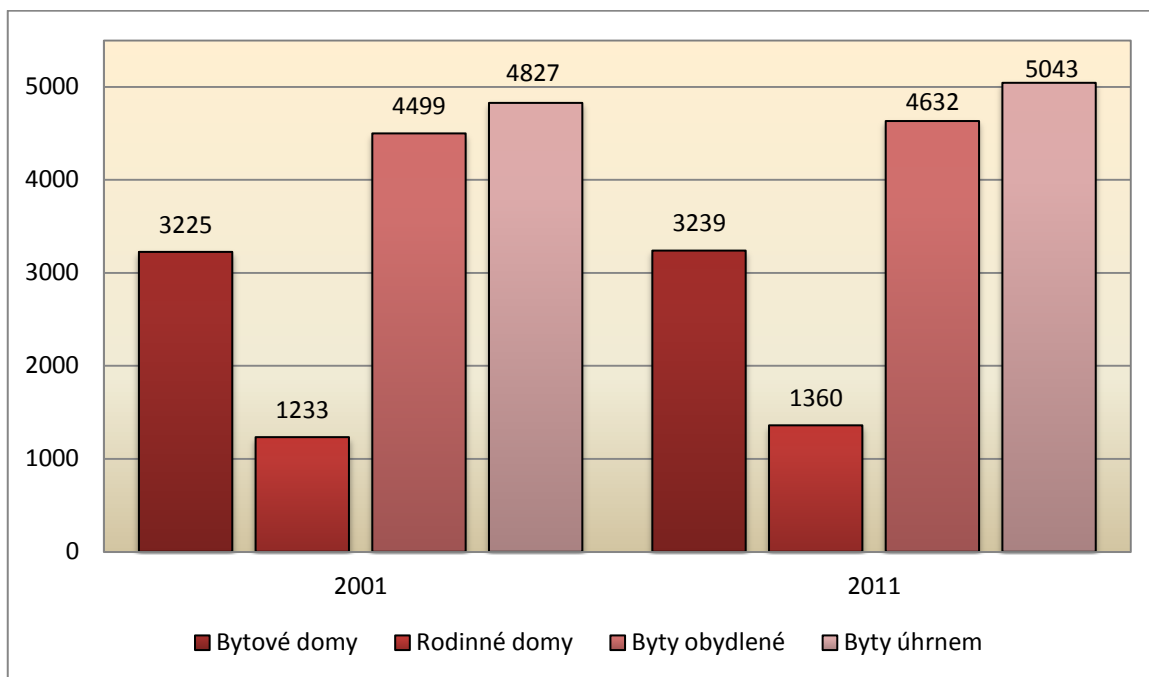
Zdroj: SLDB 2011

Výstavba nových rodinných domů je v Uničově vyhledávána nejvíce v lokalitách U Oksavy, Pod Šibeníkem a v Brníčku. Na výstavbě se podílejí soukromí investoři a město Uničov vymezilo dle studií lokality pro tuto výstavbu, kterými jsou Na Nivách a Zahradní. Na výstavbě bytových domů se podílelo Okresní stavební bytové družstvo v oblasti Pod Šibeníkem, kdy se postavilo nejprve v roce 2003 první bytový dům a v roce 2006 druhý. (MěÚ Uničov a AQE Advisors, s.r.o., 2007, 2007)

Bytový fond

Při SLDB 2011 bylo v Uničově celkem 4 632 obydlých bytů, a z tohoto počtu se jednalo o 1 360 v rodinných domech a 3 239 v bytových domech. Tento počet obydlých bytů je větší, než byl při sčítání v roce 2001 a 1991. Během vývoje let 1991 a 2011 se tento počet zvýšil celkem o 249 bytů, když bytů v roce 1991 bylo 4 383. V obrázku č. 26 nebyly zaznamenány údaje pro rok 1991, ale u porovnání z let 2001 a 2011 lze vyčíst, že nárůst za-

znamenal právě byty v rodinných domech, zatímco v bytových domech byl růst velmi mírný. V Uničově je vysoké procento bytů (70 %) v bytových domech, to je dáno vysokou zástavbou sídlištní struktury města. Zbýlých 30 % je umístěno v rodinných domech, ty zase charakterizují částečný vesnický ráz, typický pro místní části.



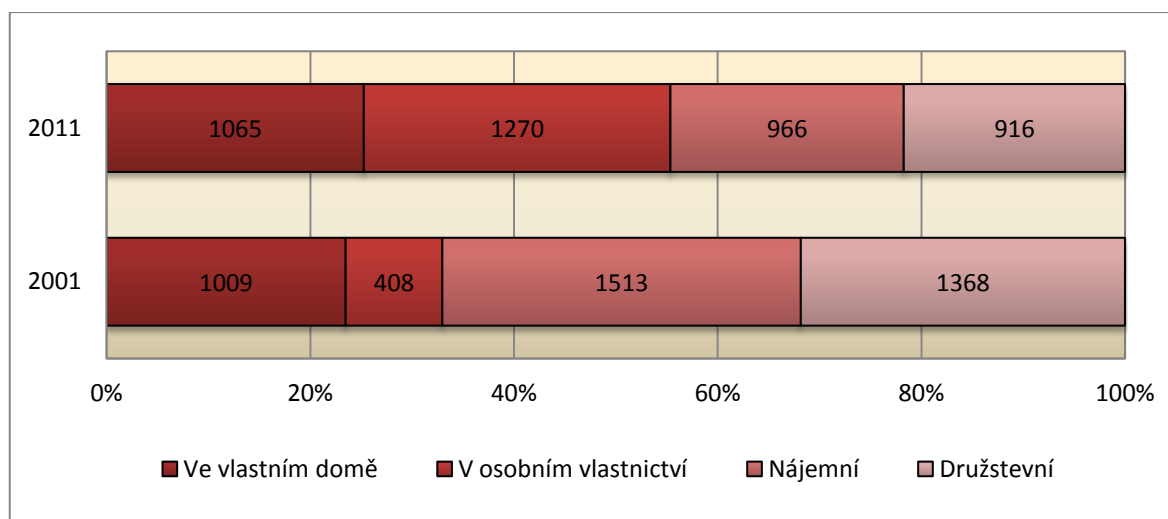
Obrázek 26 - Vývoj bytového fondu města Uničov

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

V rámci rozdělení bytů na obytné místnosti jich bylo nejvíce dle výsledků SLDB 2011 třípokojových - 1 426 (33,5 %), následovaných byty čtyř pokojovými, kterých bylo pouze o 25 méně – čili 1401 (32,9 %). Tyto největší počty zastupovaly bytové domy. Rodinné domy měly očekávaně největší zastoupení u 5 a více obytných místností, těch bylo evidováno 684, tj. 16 % (z 684 bytů tvořily právě rodinné domy 79,4 %). Bytů s jednou obytnou místností bylo celkově 165 a s dvěma obytnými místnostmi 593, kdy u obou hodnot samozřejmě převažovaly bytové domy. Rodinné domy měly nejmenší zastoupení u bytů s dvěma obytnými místnostmi (jen z 10,1 % celkového počtu), zatímco jejich počet u bytů s jednou obytnou místností byl v celkovém poměru vyšší (24,8 %).

Dle způsobu právního užívání bytů bylo v roce 2011 nejvíce bytů v osobním vlastnictví (1270 bytů), kdy se tento počet razantně zvýšil během deseti let o 862 bytů. K mírnému zvýšení došlo u obyvatel žijících ve vlastním domě, kdy těchto bytů bylo celkově obydleno 1065 (o 56 více než v roce 2001). Výrazná změna ve vývoji nastala u nájemních bytů. Přestože celorepublikový vývoj posledních let vykazuje zvyšující se zájem o nájemní byd-

lení, v Uničově tento počet poklesl na 966 nájemních bytů, to je o 547 méně, než tomu bylo v roce 2001. Z toho lze usoudit, že tento trend se týká především velkých měst, kde se lidé stěhují za prací, než u menších měst velikostí srovnatelných s Uničovem. Velký pokles byl tak i u družstevních bytů, kterých bylo v roce 2011 na 916 (město má i ve vlastnictví jeden rodinný dům s byty), tj. o 452 méně než v roce 2001. To je převážně spojeno s rozprodáváním obecních bytů do soukromého vlastnictví.



Obrázek 27 – Vývoj právního důvodu užívání bytů města Uničov

Zdroj: SLDB 2001 a 2011

4.5.2 Bytová politika města Uničov

Bytovou politiku před rokem 1989 ovlivnily významně dvě události. Jako první událostí lze nazvat období po skončení 2. světové války, kdy bylo vystěhováno německé obyvatelstvo, tudíž se uvolnil značný počet domů, a velmi se proměnil národnostní charakter města. Druhá významná událost nastala brzy poté, a to v roce 1948, kdy započala výstavba obrovského strojírenského závodu. Ten potřeboval nové zaměstnance, a ti zase ubytování. Tato etapa byla spojena s rostoucí výstavbou sídlišť ve městě včetně kulturních a sociálních zařízení. Vysoké stáří bytového fondu nutilo město dávat výdaje na údržbu a opravy, tyto aktivity pokračují dodnes.

Město Uničov vlastní velkou část domů postavených do konce 40. let 20. století a starší (viz. Domovní fond), které tvoří historickou zástavbu města. Město se tak postupně zaměřuje a hodlá zaměřovat na jejich údržbu, opravy, ale i rekonstrukci, aby se tyto domy mohly dát využívat nebo zlepšit bydlení v nich. Město bude pokračovat v jejich rozprodávání soukromému sektoru, které razantněji započalo v roce 2004. Zároveň si však město hodlá

ponechat zhruba 600 bytů, které plánuje využít pro sociální bydlení ve městě. Toto sociální bydlení chce poskytnout jak seniorům, tak i obyvatelům s nízkými příjmy a špatnou finanční situací. Privatizace bytového fondu je nejvíce zacílena na cihlovém sídlišti, a i v budoucnu ji hodlá město dokončit. Důvody jsou, aby město zlepšilo vzhled této části města, ale také využilo co nejoptimálněji vlastněný bytový fond, a mohlo tak pro obyvatele zajistit kvalitní bydlení, jak po stránce finanční, tak i materiální. Kromě vytyčených částí město počítá s revitalizací sídlišť, která mají ve městě také své důležité zastoupení, a zvýšením jejich kvality bydlení. Kromě vlastních financí se město snaží využít i prostředky z Fondu rozvoje bydlení, převážně motivací vlastníků domů, aby využili nabídku fondu a zajistili tak zkvalitnění bytového fondu. Město si je vědomo nárůstu rodinných domů, proto připravuje a má pozemky, které jsou vhodné pro tuto výstavbu (např. U Oksavy, Pod Šibeníkem a v Brníčku). V oblasti sociálního bydlení hodlá město rekonstruovat byty v domech s pečovatelskou službou a zajišťovat vyšší standard bydlení pro seniory. Rekonstrukce budou zaměřeny i na azylový dům, který je v Uničově zřízen (viz. Sociální bydlení města Uničov). Město hodně získalo na atraktivitě, díky značným opravám památek, ale i fasád domů, a to hlavně v posledních letech. (MěÚ Uničov a AQE Advisors, s.r.o., 2007)

Fond rozvoje bydlení

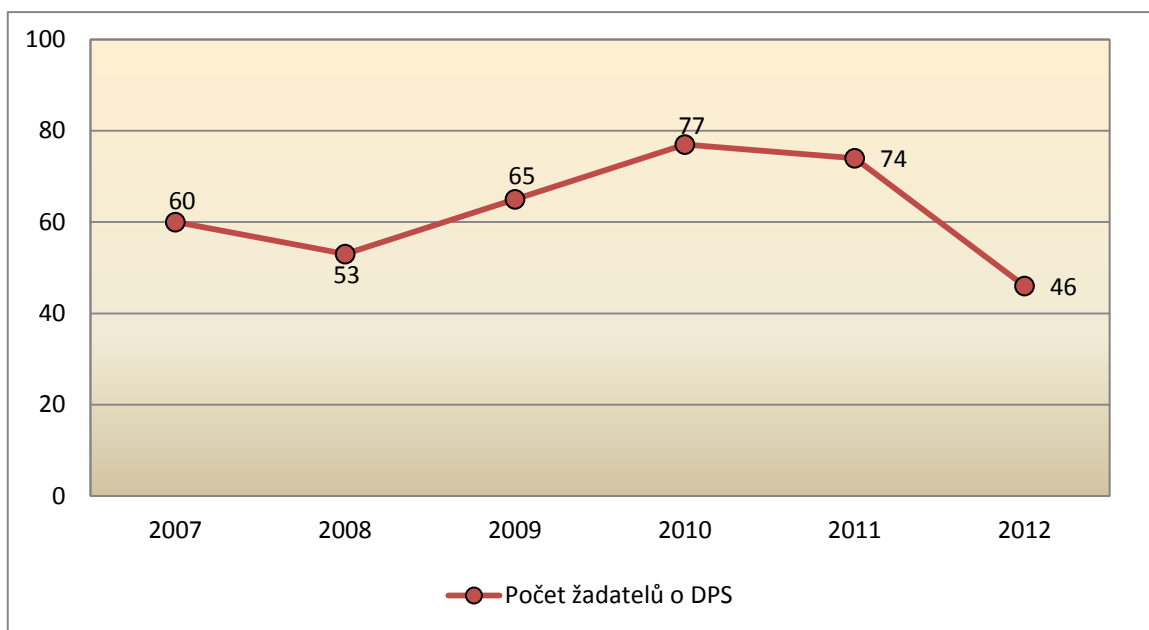
Fond rozvoje bydlení má každoročně na území Uničova svoji roli. Na městském úřadě, konkrétně na odboru investic a regionálního rozvoje, mohou žádat o podporu fyzické nebo právnické osoby (i společenství vlastníků jednotek), které vlastní obytné budovy na území města. Přijmutím podpory půjčky se zaváží k financování aktivit, vedoucích k prospěchu obytné budovy v souladu se stanovenými podmínkami půjčky. Jednotlivé půjčky lze slučovat, ale nelze ji získat opakovaně na jednu aktivitu u jednoho domu. Maximální délka čerpání půjčky je jeden rok od jejího poskytnutí. Mezi účely, na které se poskytují půjčky z fondu, patří likvidace odpadních vod v rodinném domě, kdy na jeden rodinný dům je maximální možná částka 50 tis. Kč. Další možností je půjčka na opravu fasády v hodnotách do 100 tis. Kč pro rodinné domy, do 400 tis. Kč pro bytové domy (i pro RD v městské památkové zóně), a nejvyšší možná částka do 600 tis. Kč pro bytové domy. Půjčky se také poskytují na obnovu střešní krytiny nebo konstrukce (150 tis. Kč pro RD, 600 tis. Kč pro BD). Poslední možností pro půjčky je podpora pro výměnu oken a vchodových dveří domu (150 tis. Kč a 300 tis. Kč). Lhůta splatnosti u všech variant je 5 let. (Koutný, 2012)

V roce 2014 probíhá v Uničově již druhá etapa regenerace panelového sídliště na ulicích Dukelská a Hrdinů. Hlavním cílem je revitalizace ploch mezi průčelím místních domů a pozemní komunikací. Stavba bude součástí celkové revitalizace veřejných prostranství, aby se změnila organizace dopravy. Tato změna souvisí s vybudováním nových částí chodníků, které by navazovaly na odstavné plochy pro vozidla obyvatel domů. Tato regenerace se v pozdější etapě bude týkat i ulic Plzeňská a Litovelská. Ve stejném roce plánuje magistrát novou střechu pro dům na ulici Žižkova (3), a také novou fasádu pro dům v ulici Dr. Beneše, který je chráněnou památkou. Kromě toho město zaměřilo bytovou politiku na již zmiňované sociální bydlení, kdy v roce 2011 proběhla v ulici Bratří Čapků oprava dvou domů, které mají pečovatelskou službu. Celkově se jednalo o rekonstrukci 22 bytů a dalších 26 bylo znovu obnoveno (vše byly jednopokojové jednotky). Rekonstrukce směřovala na základní vybavenost bytů, ale i na výměnu dřevěných oken za plastová. Díky dobré finanční situaci města proběhlo i zateplení fasád obou domů, ale i další vnitřní vybavení (hlavně protipožární ochrana a elektrické bojler). Celková částka na dodatečnou rekonstrukci byla ve výši 2,2 mil. Kč a byla hrazena z rozpočtu města, jelikož na tuto činnost se nevztahovala dotace z evropských fondů. V ostatních investicích byl projekt hrazen z rozpočtu Regionálního operačního programu Střední Morava. (Juráň, 2014)

4.5.3 Sociální bydlení města Uničov

V Uničově je zajištěno sociální bydlení pomocí azylového domu a bytových domů s pečovatelskou službou, které využívalo ke konci roku 2012 84 obyvatel města, což byla maximální kapacita (v předchozích letech byla tato kapacita maximálně 83 osob). Město má k dispozici i noclehárnu a domov pro seniory. Ve městě se nebudovaly žádné varianty bydlení pro nepřizpůsobivé občany, ani žádné holobyty. Tyto sociální služby zajišťují ve městě organizace a instituce, které mají jako cílovou skupinu obyvatele, kteří se nacházejí v hmotné nouzi nebo seniory. Největší škálu služeb poskytuje příspěvková organizace Centrum sociálních služeb města Uničova, to bylo zřízeno rozhodnutím zastupitelstva města ze dne 26. listopadu 2007 (č. j. 9/7/2007), a v účinnost přišlo k 1. 1. 2008. Právě pod toto centrum spadá azylový dům a noclehárna, ale i provoz 4 bytových domů s pečovatelskou službou a zřízený byt pro matky s dětmi v tísni. Město se bude muset zaměřit na problematiku seniorů, protože stávající infrastruktura poskytovaná pro tuto cílovou skupinu je značně zastaralá, a bude třeba ji modernizovat a rekonstruovat v budoucích letech. To se naštěstí netýká budovy stacionáře a domu s pečovatelskou službou (Gymnazijní ulice), který je zrekonstruovaný. (MěÚ Uničov a AQE Advisors, s.r.o., 2007)

Domy s pečovatelskou službou



Obrázek 28 – Vývoj počtu žadatelů o DPS v letech 2007 – 2012

Zdroj: Městský úřad Uničov

Bytové domy, které podle informací města zajišťují sociální bydlení, obsahují malometrážní byty, vybudované v 50. letech 20. století (tzv. svobodárky). Kromě těchto domů jsou k dispozici pro sociální bydlení i domy v ulici Pod Šibeníkem (č. 1384 – 1386), které byly vybudovány (hlavně i díky získání prostředků ze SFRB, ty kryly částí nákladů spojené s výstavbou bytů) pro příjmově vymezené osoby dle nařízení vlády č. 146/2003 Sb.

Tabulka 4 – Struktura bytů sociálního bydlení

Podlahová plocha bytů v m ²	Počet stejně velkých bytů	Typ bytu
57	5	2 + kk
52,6	14	2 + kk
52,8	2	2 + kk
70,2	2	3 + kk
56,5	4	2 + kk
56	4	2 + kk
56,2	2	2 + kk

Zdroj: Městský úřad Uničov

Bytové domy Pod Šibeníkem jsou 3 podlažní, nepodsklepené a s podkrovním prostorem pod sedlovou střechou s valbami. Objekt má 33 bytových jednotek (velikost a typ bytů viz tabulka č. 4) a je rozdělen do tří samostatných bytových sekcí A, B, C. V každé sekci B a

C jsou bezbariérové byty (celkem 6 bytů). V 1. podlaží ve všech sekcích jsou situovány společné prostory (místnosti pro kola, kočárky). V každém podlaží jsou navrženy vedle schodišťového prostoru sklípky pro každý byt. V prostoru půdy (4. podlaží) je situována místnost pro kotel a ohřev, dále 2 sušárny, a to v každé sekci.

Azylové domy

V Uničově funguje azylový dům pro muže a ženy, ale i pro matky s dětmi v tísní. Azylový dům pro muže a ženy je zaměřen na cílovou skupinu lidí, kteří se ocitli v nepříznivé životní situaci, jako je ztráta bydlení. Jsou to tedy osoby bez přístřeší, starší 18 let, které mají trvalý pobyt v Uničově a mikroregionu Uničovsko (osobám mimo Uničovsko se dostane pomoci, jsou-li kapacity domu volné). Tyto služby jsou poskytovány na dobu nezbytně nutnou, ale zároveň mají klienty podporovat při hledání nového bydlení a celkově klienta vést k samostatnosti, aby zvládl řešit své záležitosti. Tato služba stojí za den 85 Kč + 10 Kč za fakultativní služby. V domě jsou počítače s internetem zdarma. Celková kapacita služby je 12 lůžek jak pro ženy, tak i pro muže, a navíc další 2 lůžka pro osoby u bytu samostatného bydlení. Domov pro matky s dětmi má za poslání podpořit ubytování matky (otce) s dětmi, kteří se ocitli v nepříznivé situaci (matky s maximálně 3 dětmi nebo těhotné ženy od 8. měsíce těhotenství starší 18 let). Stejně jako u prvního azylového domu jsou cíle podpory stejné. Služba stojí pro rodiče 60 Kč a pro dítě 30 Kč na den. Fakultativní službou je praní špinavého prádla, která stojí na měsíc 50 Kč. Služba má kapacitu bytu, vždy pro jednoho dospělého + 2 až 3 děti. Pro získání ubytování je nutné odevzdat písemnou žádost a potvrzení od lékaře, a poté se provede uzavření smlouvy o poskytnutí sociální služby. (Azylový dům pro muže a ženy, 2010)

Noclehárna

Noclehárna je zaměřena na osoby bez přístřeší starší 18 let s trvalým pobytem v Uničově nebo mikroregionu Uničovsko. Služba pomáhá klientům, aby zdárně řešili krizovou situaci, v níž se ocitli, včetně pomoci dostat základním lidským potřebám. Služba stojí 60 Kč za noc a za fakultativní služby se připlácí 10 Kč. Celková kapacita je 6 lůžek pro muže a 4 pro ženy. (Noclehárna, 2010)

4.5.4 Hospodaření s byty města Uničov

Město na počátku 90. let 20. století prodalo jen pár (asi 10) bytů, a to ještě před nabytím účinnosti zákona č. 72/1994 Sb. Po tomto období následoval útlum s prodeji obecních bytů. K znovuzahájení prodeje došlo až v roce 2004.

Zásady města v hospodaření s byty

U prodeje bytů a i jejich pronajímání se řídí město vypracovanými zásadami. Pokud nastane situace, že obecní byt nebyl prodán, rozhoduje zastupitelstvo města, zda si byt ponechá nebo jej přesune do dražby či jiného způsobu prodeje. Prodáním bytového domu do spoluvlastnictví se vyměřuje výše spoluvlastnického podílu na domě a pozemku poměrem podlahové plochy bytu nájemce k celkové podlahové ploše bytů a samostatných nebytových prostor všech kupujících v domě. Město má stanovenou kupní cenu, která je 1 550 Kč/m² za jednotku u kategorie bytu I a 1 300 Kč/m² za jednotku u kategorie bytů II – IV. Pokud celý bytový dům koupí jedna fyzická nebo právnická osoba, je poskytnuta sleva ve výši 10 %. Náklady spojené s prodejem hradí město. Pokud byl byt nebo dům v posledních 5 letech významně opravován, kupující připlácí částku 15 000 Kč. Prodává-li město celý bytový dům, vyzve nejdříve stávající nájemce, aby se do 2 měsíců vyjádřili, zda mají zájem bytovou jednotku odkoupit, či získat do spoluvlastnictví. V případě přidělování bytů dle pořadníku, musí být osoba, která o byt žádá, starší 18 let (uhrazuje částku 600 Kč před podáním žádosti). Každý rok musí být žádost v pořadníku písemně potvrzena a zapláceno 200 Kč za prodloužení žádosti. Než je podepsána nájemní smlouva, platí žadatel kauci, která je stanovena ve výši dle velikosti bytu (1+1 – 1 000 Kč, 1+2 – 3 000 Kč, 1+3 a více – 5 000 Kč). Město může své byty dále zapůjčovat, měnit, nebo přidělit v obecním zájmu. (Mikulík, 2009)

Vývoj prodeje bytů

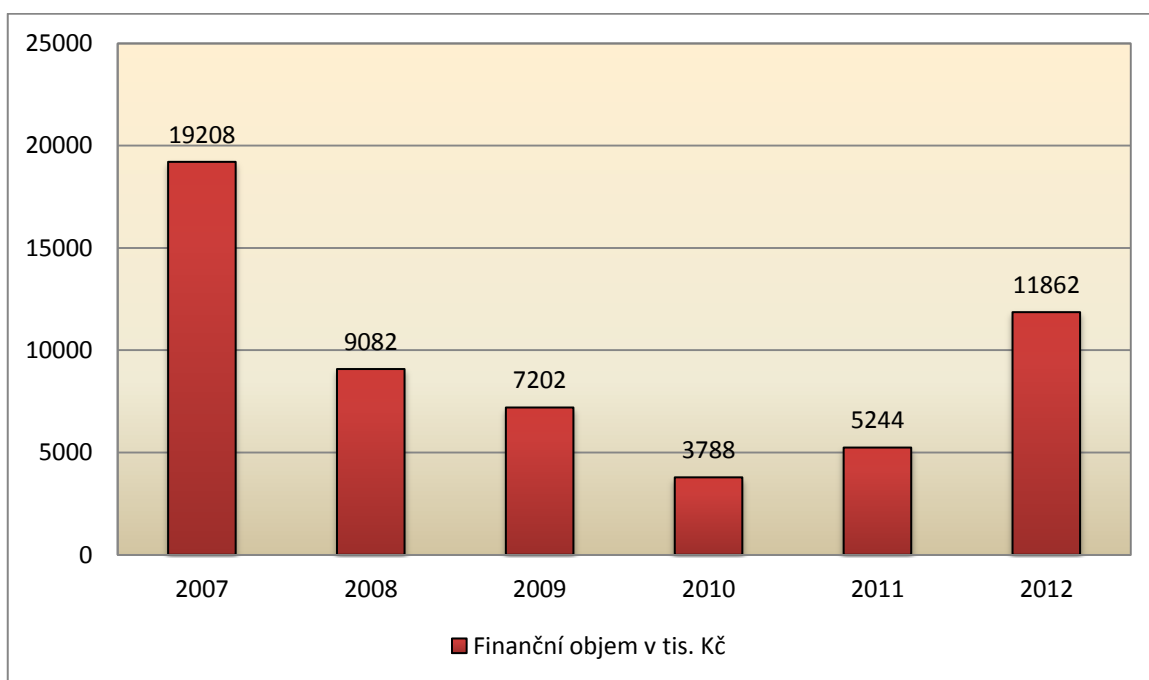
Tabulka 5 – Počet prodaných domů a bytů v období 2007 - 2012

majetek / rok	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Prodané domy	6	5	4	2	1	3
Prodané byty a nebytové prostory	183	28	10	39	13	32

Zdroj: Městský úřad Uničov

Jak bylo nastíněno, prodej bytů byl opětovně zahájen od roku 2004. Zastupitelstvo tak potvrdilo cíl privatizace obecního bytového fondu dne 25. 9. 2003. Statistiky jsou zpracovány od roku 2007, který byl významný v prodeji bytů, když jejich počet byl nejvyšší v období posledních let (viz tabulka č. 6), v rámci zahájeného hromadného procesu prodeje, včetně domů v historickém jádru. Od roku 2008 již byl prodej znatelně menší a i v následujících letech se snižoval. V roce 2009 byly výnosy nižší než v předchozím roce, ale podařilo se prodat tři domy v historickém jádru v ulici Dr. Beneše. Během roku 2010 byl snížen počet

zájemců o byty v pořadníku na 67 (o 20). Reagovali tak na nižší nabídku volných bytů pro tyto účely. Celkově byly výnosy z prodeje bytů nejnižší ve sledovaném období. V roce 2011 se podařilo dosáhnout rozdělení bytového domu v ulici Smetanova 668 na samostatné bytové jednotky a začít tak rozprodávat byty. Následující rok 2012 byl v prodeji bytů velmi úspěšný, podařilo se prodat neobsazené byty v domech v ulici Opletalova a Nerudova. Dům v ulici Smetanova, kde v minulém roce započaly prodeje jednotlivých domů, byl předán po dokončení prodeje společenství vlastníků. Stávající uživatelé domu v ulici Dr. Beneše jej odkoupili, kromě jednoho bytu, který zůstal v majetku města. (Městský úřad Uničov, 2009 – 2013)



Obrázek 29 – Finanční objem z prodeje domů a bytů města Uničov

Zdroj: Městský úřad Uničov

Ve svém privatizačním záměru evidovalo město ke dni 12. 2. 2013, dle seznamu poskytnutým městským úřadem, celkem 805 prodaných bytů, z toho zbylo 26 bytů. Nejvíce neprodaných bytů bylo na ulici Šternberská 497 a Smetanova č. 668 – 772. Většina lidí, kteří byty nezakoupili, neprojevila pouze zájem (upřednostnila tak možnost nájmu), jen v jednom případě se jednalo o vystěhování, způsobené exekučním řízením. Zcela kompletně se povedlo odprodat byty v ulicích: Mohelnická, Moravského náměstí, Opletalova, Smetanova, Dvořákova, Bratří Čapků, Panská, Jiřího z Poděbrad, Boženy Němcové, Dukelská, Nová, Komenského, Sadová, Střelice a Generála Svobody.

5 HODNOCENÍ BYTOVÝCH POLITIK ANALYZOVANÝCH MĚST

Každé ze zkoumaných měst jinak přistupuje k bytové politice, k otázce sociálního bydlení či privatizaci obecního bytového fondu, ale mají vesměs stejné podmínky, které bydlení ovlivňují. Rozvojem bydlení města zabývají individuálně, bez větší míry spolehnutí na stát. V další části se nachází hodnocení jednotlivých měst v tabulkách, dle jednotlivých vybraných oblastí, rozdělených na pozitiva a negativa měst. Všechny tyto faktory jsou srovnány v situaci mezi analyzovanými městy navzájem.

Litovel

Tabulka 6 – Hodnotící tabulka města Litovel

Podmínky pro rozvoj bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Atraktivní oblast pro výstavbu rodinných domů - Kvalitní životní prostředí - Příznivé ceny pozemků - Vysoce kvalitní základní školské zařízení (ZŠ Vítězná) 	<ul style="list-style-type: none"> - Špatná hospodářská situace města - Vyšší nezaměstnanost - Vyšší riziko povodní - Nedostatek kapitálu na rozvoj města
Stav bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Vhodné podmínky pro výstavbu blízko centra - Velké zastoupení bydlení v rodinných domech 	<ul style="list-style-type: none"> - Vyšší stáří domů ve městě - Nedostatek nájemního bydlení
Sociální bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Ubytovny (avšak nenaplněné kapacity) - Pečovatelské domy 	<ul style="list-style-type: none"> - Minimální rozvoj sociálního bydlení - Využívání okolních obcí - Špatně zaměřené cílové skupiny
Podpora bytové politiky	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Bydlení významně zakomponováno ve strategii rozvoje města - Fond rozvoje bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedokončená privatizace bytového fondu - Bytový fond neslouží jako rozvoj sociálního bydlení, které zaostává ve městě

Zdroj: MěÚ Litovel a ČSÚ Olomouc

Mohelnice

Tabulka 7 – Hodnotící tabulka města Mohelnice

Podmínky pro rozvoj bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Dobré dopravní napojení - Lokace dvou významných firem - Příznivé ceny pozemků 	<ul style="list-style-type: none"> - Odliv mladých obyvatel mimo region - Nedostatek rozvojových ploch v územním plánu - Hospodářsky slabé město
Stav bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Velké zastoupení bydlení v rodinných domech - Nárůst nových rodinných domů - Nižší podíl staršího bytového fondu ve městě 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedostatek nájemního bydlení - Okrajová zástavba města je z větší části neobydlená (rekreační bydlení)
Sociální bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Strategicky plánované sociální služby - Velký počet bytů pro sociální účely - Domov pro seniory - Domov s pečovatelskou službou 	<ul style="list-style-type: none"> - Nezařazeny do rozvoje sociálního bydlení i jiné cílové skupiny
Podpora bytové politiky	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Privatizace většiny bytů - Zaměření na odstraňování architektonických bariér - Revitalizace historické části 	<ul style="list-style-type: none"> - Nízká angažovanost města v koncepci bytové politiky - Bytová politika není nikterak městem prosazována - Chybí větší komplexnost pravidel prodeje bytů

Zdroj: MěÚ Mohelnice a ČSÚ Olomouc

Šternberk

Tabulka 8 – Hodnotící tabulka města Šternberk

Podmínky pro rozvoj bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Levné bydlení oproti ostatním regionům - Dobrá informovanost městského úřadu vůči občanům 	<ul style="list-style-type: none"> - Méně významné dopravní napojení města dopravní infrastrukturu - Vysoká nezaměstnanost - Hospodářsky slabé město - Odliv mladých obyvatel mimo region
Stav bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Vyvážený trh s bydlením (nepřevažuje v neprospěch žádný typ bydlení) - Památková zóna (vzhled města) - Nižší podíl rekreačního bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> - Nízké tempo růstu nových domů na obyvatele - Vyšší stáří domů ve městě - Náklady na opravu památkové zóny
Sociální bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Domov pro seniory - Azylový dům pro matky s dětmi - Chráněné bydlení - Domov pro osoby s mentálním postižením - Více příspěvkových organizací v oblastech sociálního bydlení 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedostatečná kapacita sociálních zařízení (viz. analýza) - Nezajištěno sociálního bydlení i pro jiné cílové skupiny
Podpora bytové politiky	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Plochy pro výstavbu individuálního bydlení vymezeny v územním plánu - Fond rozvoje bydlení města - Vypracovány zásady prodeje bytů 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedokončená privatizace bytového fondu města

Zdroj: MěÚ Šternberk a ČSÚ Olomouc

Uničov

Tabulka 9 – Hodnotící tabulka města Uničov

Podmínky pro rozvoj bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Dostatek ploch pro individuální výstavbu 	<ul style="list-style-type: none"> - Méně významné dopravní napojení města dopravní infrastrukturu - Vysoká nezaměstnanost - Relativně vysoká prodejní cena bytů
Stav bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Velký podíl rodinných domů - Revitalizované historické jádro města, vysoká míra opravených budov 	<ul style="list-style-type: none"> - Chybějící infrastruktura v lokalitách pro novou výstavbu - Klesající tendence přírůstku nových bytů
Sociální bydlení	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Azylové domy - Domy s pečovatelskou službou 	<ul style="list-style-type: none"> - Vyšší poptávka po sociálním bydlení než nabídka - Omezený okruh sílových skupin - Finanční prostředky alokovány na jiné ožehavější problémy
Podpora bytové politiky	
+	-
<ul style="list-style-type: none"> - Většina bytů zprivatizována - Vypracovány zásady prodeje bytů - Pravidelná údržba domů a sídlišť v historickém jádru města 	<ul style="list-style-type: none"> - Nedostatečná snaha pro vytvoření větší nabídky nových bytů kvůli relativně vyšším cenám - Nedostatečné využití zbylých obecních bytů ve prospěch bytové politiky

Zdroj: MěÚ Uničov a ČSÚ Olomouc

6 NÁVRHY PRO OPTIMALIZACI BYTOVÝCH POLITIK ANALYZOVANÝCH MĚST

Po analýze všech čtyř měst jsem došel k závěru, že v rámci svých možností provádí bytovou politiku velmi dobře města Šternberk a Uničov. Mám také za to, že privatizace bytového fondu měst je vhodný prostředek bytové politiky, proto by mělo město Šternberk její proces dokončit. U města Litovel vidím nejslabší stránku v sociálním bydlení. Město Mohelnice zase nepovažuje bytovou politiku za jednu z prioritních oblastí. Z těchto důvodů jsem navrhl dva projekty, které zlepší průběh bytové politiky těchto měst.

6.1 Projekt I: Azylový dům Litovel

Město Litovel vlastní ubytovnu, jak bylo zmíněno v analýze, ale jiné typy sociálního bydlení neposkytuje. Přestože koncepce sociálního bydlení ze strany státu má své nedostatky, město musí vytvořit vlastní koncepci a nejlépe se zaměřit na jinou cílovou skupinu. Mým názorem tedy je, že v rámci sociálního bydlení v Litovli je jen nesprávně určená cílová skupina, nikoliv naprostý nezájem o tuto formu netržního sektoru ubytování na trhu (ubytovny sice nemají naplněné kapacity, ale to je dáno cílovou skupinou sociálně vyloučených obyvatel). Město má ve vlastnictví byty, které se stanou základem pro sociální bydlení. Cílovou skupinou budou např. matky (otcové) s dětmi v nouzové situaci, protože ve městech Šternberk a Uničov je tento typ ubytování k dispozici a je o něj zájem. Je zřejmé, že je zbytečné vytvářet domov pro seniory, když je v blízkosti toto ubytování v obci Červenka (kapacita se daří průběžně doplňovat), ale také ani jedno z měst se nezabývá sociálním bydlením pro nepřizpůsobivé občany, buď problémy s touto skupinou nemá, nebo alespoň v analýze a ze zjištěných informací tomu nic nenasvědčovalo. Sociální bydlení projde obměnou v chystané koncepci MPSV, kde se chce ustoupit od konceptu ubytoven, ale právě získat pro potřebné občany důstojné ubytování na určitý časový úsek. Projekt se bude skládat z několika důležitých kroků, které ve finální fázi zajistí relativně vysokou efektivitu:

- V rámci spolupráce s komisí, vybrané městem, která navštíví příspěvkové organizace ve městech Šternberk a Uničov, zjistí pozorováním priority a získá zkušenosti, které povedou k vyšší účinnosti projektu sociálního bydlení. Nové poznatky povedou i k vedení později ubytovaných k tomu, aby se dokázali osamostatnit, a to z toho důvodu, aby sociální bydlení nebylo bráno jako samozřejmost. Tuto formu právě splňují azylové domy.

- Městský úřad za využití průzkumu zjistí, zda by tato cílená skupina obyvatel sociální bydlení uvítala, jaká by jim přišla adekvátní cena za toto ubytování, a také se určí kapacita objektu. Po městech se vylepí informační letáky, které budou zvat na besedu s příslušnými vedoucími, kteří později budou mít pod správou nově chystané sociální bydlení. U skupiny matek s dětmi se ve spolupráci s nemocnicemi lokalizovaných v okolí mohl tento navrhovaný projekt rovnou propagovat. Využití internetové komunikace bude také namíště, pomocí webových stránek města, zpravodaje města, popřípadě Facebook profilu města.
- Město nemá zřízenou příspěvkovou organizaci zabývající se sociálními službami. Zřízením příspěvkové organizace přenese město pod její správu připravované sociální bydlení. Město už při mé analýze uvedlo, že pokud by byl zájem o sociální bydlení jiného druhu než ubytovny, tak se tímto problémem hodlá zabývat. Financování bude z příspěvků města, ale i za pomoci soukromého sektoru v podobě sponzorských darů. Příležitostí pro získání finančních prostředků je v podobě kvalitního vypracování projektu za účelem získání dotace z Evropského sociálního fondu v možné výši 10 mil. Kč, popřípadě z regionálního operačního programu. Tato dotace bude sloužit i jako odrazový můstek k rozvoji sociálního bydlení města. Organizaci to pomůže k snazšímu řízení procesu integrace nájemníků azylového domu. Pro větší efektivitu však doporučuji první možnost, která bude lépe moci rozhodovat na místní úrovni. Zřízení organizace zatíží rozpočet města, v případě nezískání dotace z projektu.
- Budovu, která se stane později azylovým domem, město předá do vlastnictví příspěvkové organizaci. Budova bude potřebovat rekonstrukci i revitalizaci, které zajistí objektu patřičný vzhled a zapůsobí na lepší pocit osob z bydlení, které ji využijí. Základním finančním nástrojem pro budovu bude Fond rozvoje bydlení. Prodejem do vlastnictví organizace je výhoda snazšího získání dotačních titulů pro účely renovace budovy. I další podpory tak budou pro organizaci snáze k dispozici. Samozřejmě může být použita i možnost, že si město bydlení ponechá ve vlastnictví, ale prostory jen organizaci propůjčí. Zde záleží, do jaké míry se chce město podílet na správě připravovaného zařízení. Vzhledem k evropským trendům sociálního bydlení je však první způsob řešení mnohem efektivnější, jak potvrzuje Lux ve své publikaci týkající se sociálního bydlení (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010), kdy takovéto příspěvkové organizace mnohem snáze získávají právě finanční prostředky z ESF, a také platí, čím více peněz, tím větší efektivita. Další možností získání bu-

dovy pro účely azylového domu, je zrušení jedné z ubytoven, anebo jedna ubytovna, vzhledem k nenaplněným kapacitám a nezájmu, by se fyzicky sloučila s druhou. Rizikem je ovšem špatná pověst předchozího zařízení, ale i neatraktivní lokace ubytovny. Možnost výstavby zcela nové budovy pro potřeby azylového domu by vyšla zhruba na 9 mil. Kč.

- Případní nájemci budou připravováni na klasické nájemní bydlení do budoucna. Azylový dům je krátkodobé řešení nepříznivé situace, proto nájemník musí využít jeho služby na maximum, aby se znovu úspěšně navrátil do klasického hodnotného a samostatného života. V rámci azylových domů bude organizace pořádat sezení např. s lidmi, kteří se z podobné situace dostali (s povinnou účastí). Na místě bude i školení, jak zvládat rodinný rozpočet. Kromě účasti na takovýchto seminářích se musí samotní klienti aktivně podílet na hledání práce, plnit podmínky smlouvy, platit včas, spolupracovat s pracovníky příspěvkové organizace, ale se i účastnit rekvalifikačních kurzů. V případě nenaplnění těchto podmínek jim bude hrozit ukončení nájemní smlouvy. Samotná organizace bude takovéto příležitosti k reintegraci propagovat v budově azylového domu na společné nástěnce nebo webových stránkách.
- Pracovníci jsou důležitou součástí azylového domu. Bude třeba zajistit kvalifikované osoby, které poskytnou pomoc a podporu cílené skupině s péčí o dítě a pomoc při reintegraci do společnosti. Budoucí pracovník musí odpovídat požadavkům (vzdělanost v oboru, péče o dítě, pomoc u jednání s úřady) pro tuto práci azylového domu. Zde záleží na příspěvkové organizaci, jakou přidanou hodnotu ve kvalifikaci bude moci poskytnout svým pracovníkům, popřípadě může pomoci i angažovanost města v rámci partnerství s ostatními městy. Zvolen bude ředitel azylového domu, společně se správcem (poskytování fakultativních služeb) a jedním socioterapeutem. Dům bude využívat i služeb psychologa, účetního a právníka, kteří také budou placeni dle míry poskytnuté služby.
- V každém bytě azylového domu bude muset být to nejnnutnější vybavení pro plnění základních lidských potřeb (sprcha, kuchyňka, toaleta). Pro lepší zázemí domu v něm bude funkční počítač s internetem (společný pro celý dům, popřípadě jich bude více, např. ve společenské místnosti), protože díky němu nájemce může získávat další informace a být aktivní v hledání východiska za pomocí internetu. Vzhledem k faktu, že jsou částečně cílovou skupinou i děti, je vhodná i společenská místnost právě pro nejmenší. Taková společenská místnost bude sloužit i jako možnost ke konání seminářů pro dospělé.

V následující tabulce jsou zaznamenány odhadované roční náklady na mzdy zaměstnancům a provozní náklady. Pokrytí nákladů by spočívalo ve výběru nájemného (vždy se odvíjí od počtu obyvatel domu), čerpání z prostředků fondu města (sociální), ale i využití dotace na provoz domu. Zárukou efektivního provozu azylového domu bude i pravidelná návštěva specializovaného pracovníka města, který provede zhodnocení provozu.

Tabulka 10 – Celkové předpokládané roční náklady na provoz

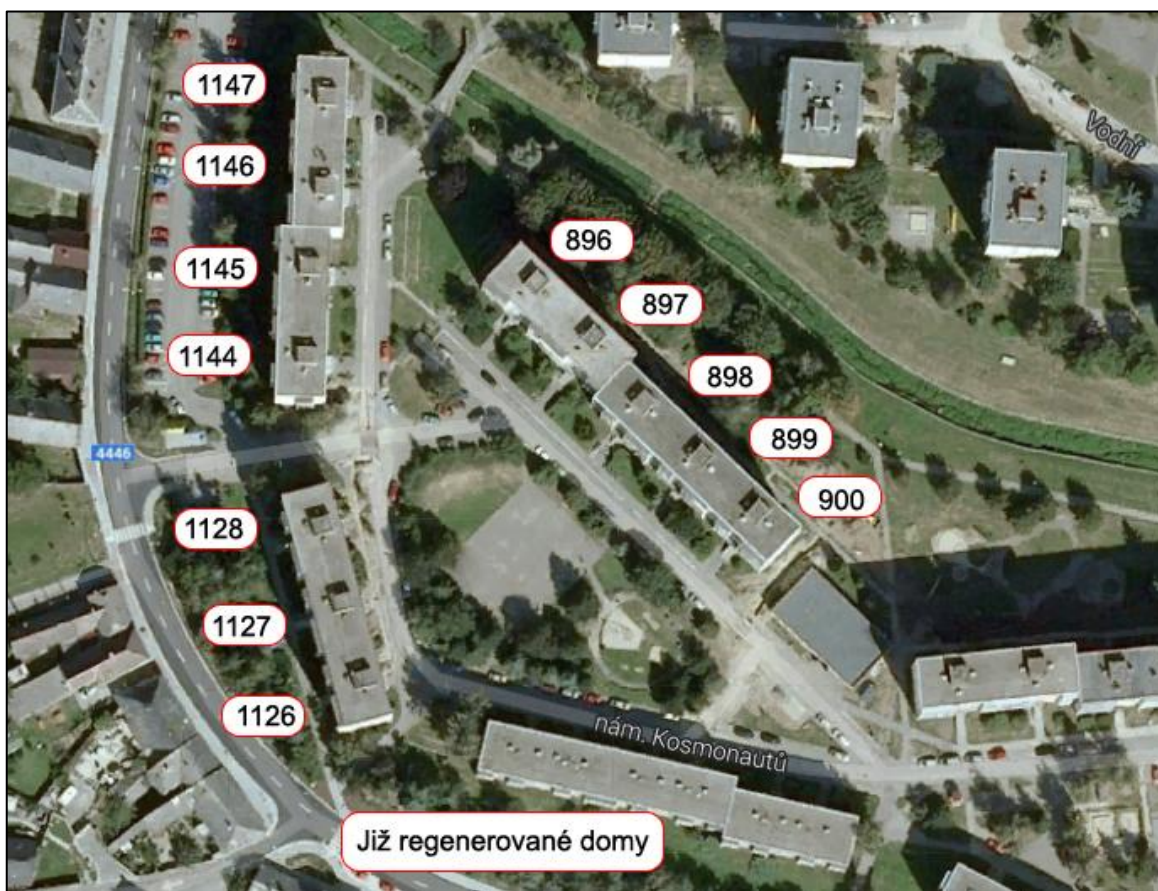
Personální náklady		
Profese	Měsíční hrubá mzda (Kč)	Roční mzda (Kč)
Ředitel	21 000	252 000
Socioterapeut	12 000	144 000
Správce	16 000	192 000
Psycholog	dle odvedené práce	50 000
Účetní	dle odvedené práce	40 000
Právník	dle odvedené práce	40 000
Celkem personální náklady		718 000 Kč
Provozní náklady		
Druh nákladu	Hodnota v Kč	
Elektřina, plyn, úklid, voda	200 000	
Údržba bytů	150 000	
Celkem provozní náklady	350 000 Kč	
Celkem náklady	1 068 000 Kč	

Zdroj: Vlastní zpracování

Projekt azylového domu pro matky s dětmi přinese v Litovli větší zázemí a rozvoj sociálního bydlení a zefektivní tuto kapitolu bytové politiky města.

6.2 Projekt II: Revitalizace sídliště Náměstí kosmonautů v Mohelnici

Charakteristika: Sídlíště Náměstí kosmonautů, ležící na severu od centra města (obrázek č. 30), vzniklo v Mohelnici během 70. let 20. století. Je největším sídlištěm ve městě. Nachází se zde 12 panelových domů se sedmi podlažími (č.: 896, 897, 898, 899, 900, 1126, 1127, 1128, 1144, 1145, 1146, 1447) a 6 bytových domů se třemi podlažími (č.: 1132, 1121 až 1125 - jediné zrekonstruované v ulici). Dle rozhovoru s obyvateli jsem došel ke zjištění, že toto sídliště vypadá ve městě nejhůře, a potřebovalo by celkovou revitalizaci.



Obrázek 30 – Panelové sídliště v ulici Náměstí kosmonautů

Zdroj: Vlastní úprava mapy z Google maps

Návrh: Tyto panelové domy musí být zatepleny, vyměněna okna a vchodové dveře, opraveny balkóny a lodžie. Jelikož se jedná o velkou část domů, budou náklady rozpočítány na jednotlivé domy. Vzhledem k většímu počtu domů budou tyto opravy probíhat v etapách.

Stávající úpravy: Město revitalizovalo prostranství sídliště, kdy vzniklo nejdříve nové dětské hřiště v roce 2005 a v roce 2013 nová parkovací místa. I z pohledu zeleně je toto prostranství překvapivě dostačující.

Náklady: Předpokládaná cena regenerace jednoho panelového domu vychází mým odhadem dle částek uvedených v tabulce níže.

Tabulka 11 – Náklady na regeneraci panelového sídliště Náměstí kosmonautů

Práce (na 1 dům)	Cena (tis. Kč)
Zateplení	1 500
Výměna oken	400
Výměna vstupních dveří	70
Rekonstrukce lodžii	300
Celkem za 1 dům	2 270
Celkem za všechny domy v sídlišti	27 240

Zdroj: Vlastní zpracování

Dotační tituly: Město (Fond rozvoje bydlení), Program podpory bydlení – Podprogram regenerace panelových sídlišť (náklady až do 4 mil. Kč), Státní fond rozvoje bydlení.

Etapy projektu:

- Seznámení vlastníků bytů s připravovanou revitalizací nejlépe formou schůze, informacemi na internetových stránkách města nebo městským magazínem. Garantovat jim podporu v revitalizaci, za přispění města a pomoci sehnat finanční prostředky z dotačních titulů státu.
- S obyvateli budou diskutovány návrhy, brány v potaz jejich připomínky, popřípadě přijaty další návrhy z jejich strany. Prodiskutují se finanční i technické možnosti projektu.
- Bude zpracován harmonogram časové realizace projektu, a také výběr hlavního zhotovitele chystané revitalizace, zajištěn technický dozor. Obyvatelům město poskytne zvýhodněný úvěr pro projekt.
- Proběhne zveřejnění časového harmonogramu, včetně oznámení vybraného dodavatele pomocí sdělovacích prostředků jako na počátku projektu. Bude dána lhůta pro poslední případné připomínky.
- Začnou fyzické práce na projektu. Zajišťována bude průběžná kontrola plnění.

Úspěšná revitalizace sídliště Náměstí kosmonautů výrazně obmění panoráma této městské části, kterou obyvatelé města vnímají v současné době za velmi neatraktivní.

ZÁVĚR

Bydlení, jak vyplývá z této diplomové práce, je velmi širokým pojmem, ale také problematikou, která svoji kvalitou zásadně ovlivňuje život každého jedince, jako základní činitel jeho vývoje.

V teoretické části jsem nejprve definoval nejzásadnější pojmy, související s bydlením, stejně tak představil i typy obydlí a druhy bydlení, definoval, co to je bytová politika, bytový fond, ale představil i faktory, které s vývojem bydlení úzce souvisí a koexistují. Další část se věnovala již samotné bytové politice v České republice, jak jejímu vývoji sahajícímu těsně před začátkem první republiky, tak i jejímu průběhu až do současnosti, včetně představení aktuální koncepce ze strany státu. Prostor byl v kapitole dán i kritice této aktuální koncepce. V poslední kapitole teoretické části byly představeny instituce, které ovlivňují a řídí zdejší bytovou politiku na různých úrovních, tak i její programové zabezpečení, poskytující finanční i poradenskou podporu všem jedincům, vstupujícím na trh s bydlením.

Cílem praktické části bylo analyzovat vývoj a současný stav bydlení v cílených městech Litovel, Mohelnice, Šternberk a Uničov. Přestože osobně nemám vztah k těmto městům, vzhledem k tomu, že bydlím ve městě Přerov, i tak však vnímám životní situaci v celém Olomouckém kraji. Nutno podotknout, že všechna města jsou sužována vyšší až velkou nezaměstnaností, ale i hospodářsky nepříznivou situací. Z analýzy vyplynulo, že každé město přistupuje k oblasti bytové politiky jiným způsobem. Privatizace bytového fondu ve vlastnictví měst probíhala všude, ale pokaždé z jiné účinnosti. Výstavba nových domů povolna rostla, přesto u každého města byla vyšší koncentrace starého až historického bytového fondu. V oblasti sociálního bydlení ani jedno z měst se nezaměřuje na nepřizpůsobivé občany. Město Mohelnice má vysoce rozvinuté sociální služby nejen v oblasti bydlení, zato město Litovel se o sociální bydlení nezajímá, pouze minimálně. Jako úspěšným prostředkem bytové politiky se jeví z analýzy fondy, vytvořené městy na rozvoj bydlení. Situace pro optimalizaci bytové politiky je pro města složitá, vzhledem k nepříznivým ekonomickým i demografickým vlivům, proto je nutné plánovat cíleně a přesně v této oblasti. Z těchto zjištění lze vidět, že obcím chybí ucelená a lépe zpracovaná koncepce bytové politiky ze strany státu. I ze strany EU není podpora optimální.

Během tvorby diplomové práce jsem získal mnoho nových poznatků a rozšířil si pohled na problematiku bydlení malých měst. Věřím, že čtenářům bude po přečtení této práce jejich pohled na problematiku bydlení malých měst Hornomoravského úvalu také obohacen.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knižní zdroje:

GOLLER, Stanislav et al., 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu: teorie a inovace pro praxi*. vyd. 1. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 229 s. ISBN 978-80-01-04419-3.

HEGEDŮS, Jozsef a Martin LUX, 2013. *Social Housing in Transition Countries*. 1. vyd. New York: Routledge, 342 s. ISBN 978-020-3095-904.

KUDA, František a Martin LUX, 2010. *Bydlení v regionech: Důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.

LUND, Brian, 2011. *Understanding Housing Policy*. 2. vyd.. Bristol: Policy Press, 335 s. ISBN 978-184-7426-321.

LUX, Martin Lux a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 229 s. ISBN 978-807-3302-054.

POLÁKOVÁ, Olga, 2006. *Bydlení a bytová politika*. vyd. 1. Praha: Ekopress, 200 s. ISBN 80-869-2903-5.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 200 s. ISBN 80-903-8130-8.

Elektronické / internetové zdroje:

Azylový dům pro muže a ženy, 2010. *Centrum sociálních služeb Uničov: Příspěvková organizace* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.cssunicov.cz/65/14-Azylovym-pro-muze-a-zeny>

Bytová politika, 2014. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

Bytová politika, 2014. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

CALÁBEK, Aleš, et al. GH CONSULT O.P.S., 2007. *Strategický plán rozvoje města Šternberka: Návrhová část - strategie* [online]. Olomouc [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/strategie_rozvoje/567-strategie-sternberka-23.4.2007.doc

CALÁBEK, Aleš, Klára CALÁBKOVÁ a Petra KNOPOVÁ, 2007. GH CONSULT O.P.S. *Město Litovel: Strategický plán rozvoje města Litovel* [online]. Olomouc. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.litovel.eu/filemanager/files/file.php?file=39891>

CALÁBEK, Aleš, Klára CALÁBKOVÁ a Petra Maierová. GH CONSULT O.P.S., 2006. *Socioekonomická analýza území města Šternberk* [online]. Olomouc [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/strategie_rozvoje/567-analyza-sternberk.doc

Česká republika, 2004. Hypoteční zástavní listy. In: *Zákon o dluhopisech*. Dostupné z: <http://portal.gov.cz/app/zakony/zakonStruct.jsp?page=0&idBiblio=57771&recShow=38&nr=190~2F2004&rpp=50#parCnt>

Česká společnost pro rozvoj bydlení, 2010. *ČSRB: Česká společnost pro rozvoj bydlení* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.csrb.cz/ospolecnosti.html>

ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD, 2014. *Sčítání lidu, domů a bytů 2011* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.scitani.cz>

Domov pro seniory, 2011. *Domov pro seniory: Pečovatelská služba Mohelnice* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.ddmohelnice.cz/domov.html>

Domy s pečovatelskou službou, 2011. *Domov pro seniory: Pečovatelská služba Mohelnice* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.ddmohelnice.cz/dps.html>

Dům s pečovatelskou službou, 2011. *Domov pro seniory: Pečovatelská služba Mohelnice* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.ddmohelnice.cz/penzion.html>

EXNEROVÁ, Věra a Andrea VOLFOVÁ, 2008, 2012. Demografický vývoj ve světě. *Rozvojovka* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.rozvojovka.cz/demograficky-vyvoj-ve-svete>

FIALA, Miroslav, 2009. MĚSTO ŠTERNBERK. *Zásady prodeje bytového fondu Města Šternberka* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyhlaskey_narizeni/5319-dokument-zm---zasady-prodeje-bf.pdf

GOLA, Petr, 2013. Životní úroveň Evropanů v řeči čísel: Jak si žijeme v Česku v porovnání s ostatními zeměmi EU?. *FinExpert* [online]. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: <http://finexpert.e15.cz/zivotni-uroven-evropanu-v-reci-cisel>

Historie Mohelnice v datech, 2003. MĚSTSKÝ ÚŘAD MOHELNICE. *Mohelnice: Oficiální stránky města* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mu-mohelnice.cz/historie-mohelnice-v-datech/d-50653>

HOPPOVÁ, Dana, 2012. MĚSTSKÝ ÚŘAD ŠTERNBERK. *Statut fondu rozvoje bydlení a rozvoje města* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyhlaskey_narizeni/3612-zm-00-02-fond-rozvoje-bydleni-a-rozvoje-mesta.pdf

JOHÁNEK, Tomáš, 2013. Bytový fond v ČR je velmi zastaralý a potřebuje obnovu. *Building news* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.buildingnews.cz/zpravodaj/bytovy-fond-v-cr-je-velmi-zastaraly-a-potrebuje-obnovu.html>

JURÁŇ, Marek, 2014. Uničovský zpravodaj. *Uničov: Oficiální internetové stránky* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/vismo/zobraz_dok.asp?id_org=17450&id_ktg=1066&n=unicovsky-zpravodaj&query=uni%C4%8Dovsk%C3%BD+zpravodaj

KAČEROVÁ, Eva, 2013. Jaký byl populační vývoj v ČR?. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: http://www.czso.cz/csu/tz.nsf/i/jaky_byl_populacni_vyvoj_cr_v_roce_2012_20130911

KOUDELA, Miroslav, 2012. Úvod historického seriálu: Nový seriál o historii města „Šternberské století 1909 – 2009“. *Město Šternberk* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.sternberk.eu/historie/sternberske-stoleti-1909-2009-historicky-serial/uvod-historickeho-serialu.html>

KOUTNÝ, Josef, 2012. MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV. *Zásady o vytvoření a použití účelových prostředků „Fondu rozvoje bydlení“ na území města Uničova* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/vismo/dokumenty2.asp?id_org=17450&id=9465&n=z-11-2004-zasady-o-vytvoreni-a-pouziti-ucelovych-prostredku-fondu-rozvoje-bydleni-na-uzemi-mesta-unicova&query=z%C3%A1sady+fondu+rozvoje+bydlen%C3%AD&p1=1404

KPMG, 2011. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 12. 4. 2014]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Informace-Udalosti/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

Litovel, 2011. KRAJSKÁ SPRÁVA ČSÚ V OLOMOUCI. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/\\$FILE/litovel.pdf](http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/$FILE/litovel.pdf)

LUX, Martin, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: Mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Praha, [online]. [cit. 2014-04-11]. Dostupné z: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-k-oblasti-bydleni/m-lux-koncept-podporovaneho-bydleni-prezentace-ze-setkani-s-nno-14-4-2010/download>

LUX, Martina MIKESZOVÁ a Petr SUNEGA, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR* [online]. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 64 s. [cit. 2014-04-13]. ISBN 978-80-7330-176-7.

MĚSTO MOHELNICE, 2009. *Strategie rozvoje města Mohelnice na období 2009 - 2013* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.mu-mohelnice.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=9803&id_dokumenty=205366

MĚSTO ŠTERNBERK, 2008. *Výroční zpráva za rok 2001* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/3595-vyrocní-zprava-mesta-2007.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2009. *Výroční zpráva za rok 2008* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/3596-vyrocní-zprava-mesta-2008.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2010. *Výroční zpráva za rok 2009* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/783-vyrocní-zprava-mesta-za-rok-2009.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2011. *Výroční zpráva za rok 2010* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/5807-vyrocní-zprava-2010.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2012. *Katalog poskytovatelů sociálních služeb na Šternbersku* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/dokumenty_odboru/socialni_veci/planovani_soc_sluzeb/katalog_kpss.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2012. *Výroční zpráva za rok 2011* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/zm_taj_21_02_vyrocní_zprava2011.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2013. *Výroční zpráva za rok 2012* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/vyrocní_zprava_2012.pdf

MĚSTO ŠTERNBERK, 2014. *Výroční zpráva za rok 2013* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.sternberk.eu/images/stories/prilohy_clanku/vyrocní_zpravy/ZM_TAJ_20_02_vyrocní_zprava.pdf

Město: Litovel ve faktech, 2014. *Město Litovel* [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.litovel.eu/cs/mesto>

MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV, 2009. *Výroční zpráva: 2008* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=5243

MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV, 2010. *Výroční zpráva: 2009* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=3781

MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV, 2011. *Výroční zpráva: 2010* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=7220

MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV, 2012. *Výroční zpráva: 2011* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=9247

MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV, 2013. *Výroční zpráva: 2012* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=10736

MĚÚ UNIČOV a AQE ADVISORS, s.r.o., 2007. *Komplexní program rozvoje města Uničova: Strategický plán rozvoje na léta 2007 - 2013* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=1440

MĚÚ UNIČOV, 2007. *Stručná historie města*. Uničov: Oficiální internetové stránky [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.unicov.cz/strucna-historie-mesta/d-1830/p1=1427>

MIKULÍK, Martin, 2009. MĚSTSKÝ ÚŘAD UNIČOV. *Zásady o hospodaření s byty v majetku města Uničova* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.unicov.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=17450&id_dokumenty=6624

MOHELNICE, 2010. *Prezentace města Mohelnice*. Mohelnice: Oficiální stránky města [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.mu-mohelnice.cz/prezentace-mesta/d-207243/p1=80710>

MOHELNICE, 2010. *Závěrečný účet města Mohelnice za rok 2009* [online]. Mohelnice [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.mu-mohelnice.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=9803&id_dokumenty=207657

Mohelnice, 2011. KRAJSKÁ SPRÁVA ČSÚ V OLOMOUCI. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/\\$FILE/mohelnice.pdf](http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/$FILE/mohelnice.pdf)

MOHELNICE, 2011. *Závěrečný účet města Mohelnice za rok 2010* [online]. Mohelnice [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.mu-mohelnice.cz/VismoOnline_Action-Scripts/File.ashx?id_org=9803&id_dokumenty=210383

MÚ Mohelnice, 2006. Vyhlášení výběrového řízení na poskytnutí půjčky z fondu rozvoje bydlení. *Mohelnice: Oficiální stránky města* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mu-mohelnice.cz/mu-mohelnice-odbor-bytovy-vyhlaseni-vyberoveho-rizeni-na-poskytnuti-pujcky-z-fondu-rozvoje-bydleni/d-124724/query=fond+rozvoje+bydlen%C3%AD>

Název obce: Litovel, 2005. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/503444?OpenDocument>

Název obce: Mohelnice, 2005. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/540471?OpenDocument>

Název obce: Šternberk, 2005. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/505188?OpenDocument>

Název obce: Uničov, 2005. ČESKÝ STATISTICKÝ ÚŘAD. *Sčítání lidu, domů a bytů 2001* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/505587?OpenDocument>

Noclehárna, 2010. *Centrum sociálních služeb Uničov: Příspěvková organizace* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.cssunicov.cz/66/16-Nocleharna>

O MPSV, 2014. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/cs/65>

O Portálu, 2014. *Portál o bydlení* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/o-portalu/o-nas>

O Portálu, 2014. *Portál o bydlení: Vaše brána do světa bydlení* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.portalobydleni.cz/o-portalu/o-nas>

Obecní byty, 2010. *Jak na bydlení* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: http://www.jaknabydleni.cz/obecni_byty.html

PETROVÁ, Kateřina, 2011. *Struktura a stav hromadného bydlení a problémy malých bytových družstev a společenství vlastníků jednotek na území města Ostravy*. Ostrava. Diplomová práce. Ostravská univerzita v Ostravě, Přírodovědecká fakulta, Katedra sociální geografie a regionálního rozvoje Struktura. Vedoucí práce RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.

Podprogram Podpora oprav domovních olověných rozvodů, 2013. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014/Podprogram-Podpora-oprav-domovnich-olovenych-rozvo>

Podprogram Podpora regenerace panelových sídlišť, 2013. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014/Podprogram-Podpora-regenerace-panelovych-sidlist>

Podprogram Podpora výstavby podporovaných bytů, 2013. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014/Podprogram-Podpora-vystavby-podporovanych-bytu>

Podprogram Podpora výstavby technické infrastruktury, 2013. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Programy-podpory-bydleni/Programy-podpory-bydleni-pro-rok-2014/Podprogram-Podpora-vystavby-technicke-infrastrukturu>

POLÍVKOVÁ, Jana, 2014. *Bytová politika města - Litovel*. MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOVEL. *Město Litovel: Hanácké Benátky* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.litovel.eu/filemanager/files/file.php?file=122976>

Program Podpora bydlení při živelní pohromě, 2013. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Programy-Dotace/Statni-pomoc-po-zivelni-nebo-jine-pohrome/Program-Podpora-bydleni-pri-zivelni-pohrome>

Příspěvek na bydlení, 2014. *Integrovaný portál MPSV* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: http://portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni

SČMBD, 2008. *O společnosti*. SČMBD: Svaz českých a moravských bytových družstev [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.scmbd.cz/o-spolecnosti>

Sektory bydlení v České republice, 2009. MMR. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. [cit. 2014-04-08]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Statistiky-z-oblasti-bytove-politiky/Vybrane-udaje-o-bydlen/Vybrane-udaje-o-bydleni-2004/1-Udaje-za-prvni-pololeti-2004-rok-2003-srovnan/Sektory-bydleni-v-Ceske-republice>

SFRB, 2014. *SFRB: Státní fond rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>

SLOUKOVÁ, Vladimíra, 2012. MOHELNICE. *Závěrečný účet města Mohelnice za rok 2011* [online]. Mohelnice [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.mu-mohelnice.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=9803&id_dokumenty=213663

SLOUKOVÁ, Vladimíra, 2013. MOHELNICE. *Závěrečný účet města Mohelnice za rok 2012* [online]. Mohelnice [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.mu-mohelnice.cz/zaverecny-ucet-mesta-mohelnice-za-rok-2012/d-216455/p1=78445>

SOCIÁLNÍ SLUŽBY ŠTERNBERK, 2013. *Výroční zpráva 2012* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.socialnisluzby.cz/files/docs/vyrocnizprava-2012.pdf>

SOKOL, Daniel, 2012. Bydlení je politika. In: *Bydlení je politika* [online]. Praha, [cit. 2014-04-12]. Dostupné z: <http://kolokvium.fa.cvut.cz/2012/daniel-sokol-bydleni-je-politika>

SVAZEK OBCÍ MIKROREGIONU MOHELNICKO, 2007. *Situační analýza: Strategie mikroregionu Mohelnicko 2007 - 2013* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: http://www.mu-mohelnice.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=9803&id_dokumenty=206825

ŠTEFÁNKOVÁ, Dita, 2011. Půjčky z Fondu rozvoje bydlení budou výhodnější. MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOVEL. *Město Litovel: Hanácké Benátky* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.litovel.eu/cs/urad/uredni-deska/aktualni-informace/pujcky-z-fondu-rozvoje-bydleni-budou-vyhodnejsi.html>

Šternberk, 2011. KRAJSKÁ SPRÁVA ČSÚ V OLOMOUCI. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/\\$FILE/sternberk.pdf](http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/$FILE/sternberk.pdf)

ŠTERNBERK, 2012. Základní informace o Šternberku. *Město Šternberk* [online]. [cit. 2014-04-13]. Dostupné z: <http://www.sternberk.eu/zakladni-informace-o-sternberku.html>

Uničov, 2011. KRAJSKÁ SPRÁVA ČSÚ V OLOMOUCI. *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/\\$FILE/unicov.pdf](http://www.czso.cz/xm/redakce.nsf/bce41ad0daa3aad1c1256c6e00499152/ebcb1572242a7cc5c12577370027e82d/$FILE/unicov.pdf)

Získané ceny a ocenění, 2012. *Město Šternberk* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.sternberk.eu/zakladni-informace-o-sternberku/ziskane-ceny-a-oceneni.html>

ZWYRTEK HAMPLOVÁ, Jana, 2011. Navrhovaná pravidla prodeje nemovitostí. *Naše Mohelnice* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.nasemohelnice.cz/navrhovana-pravidla-prodeje-nemovitosti-17-4-2011>

ŽENOŽICKA, Pavel, 2011. Zásady - hospodaření s byty. MĚSTSKÝ ÚŘAD LITOVEL. *Město Litovel: Hanácké Benátky* [online]. [cit. 2014-04-15]. Dostupné z: <http://www.litovel.eu/cs/mesto/samosprava/rada-mesta/zasady-hospodareni-s-byty.html>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR	Česká republika
ČSRB	Česká společnost pro rozvoj bydlení
DPS	Dům s pečovatelskou službou
EU	Evropská unie
ESF	Evropský sociální fond
HDP	Hrubý domácí produkt
JZD	Jednotné zemědělské družstvo
KSČ	Komunistická strana Československa
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MZ	Městské zastupitelstvo
ORP	Obec s rozšířenou působností
PS	Pečovatelská služba
SČMBD	Svaz českých a moravských bytových družstev
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SIPO	Soustředěné inkaso plateb obyvatelstva
SLDB	Sčítání lidí, domů a bytů

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 – Vývoj domovního fondu města Litovel	38
Obrázek 2 - Domovní fond města Litovel dle období výstavby nebo rekonstrukce	39
Obrázek 3 - Vývoj bytového fondu města Litovel	40
Obrázek 4 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Litovel.....	41
Obrázek 5 – Výnosy z prodeje bytů 2004 - 2007	44
Obrázek 6 – Počet prodaných bytů podle typu	45
Obrázek 7 – Prodané byty v bytových domech v ulici Vítězná.....	45
Obrázek 8 – Vývoj domovního fondu města Mohelnice	46
Obrázek 9 - Domovní fond města Mohelnice dle období výstavby nebo rekonstrukce	47
Obrázek 10 - Vývoj bytového fondu města Mohelnice	48
Obrázek 11 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Uničov	49
Obrázek 12 – Příspěvek města domovu pro seniory a pečovatelské službě	52
Obrázek 13 – Tržby za nájemné z bytů města Mohelnice	53
Obrázek 14 – Opravy vynaložené na bytové hospodářství města Mohelnice	54
Obrázek 15 – Prodané byty v bytových domech v ulici Na Příkopech	55
Obrázek 16 – Vývoj domovního fondu města Šternberk	56
Obrázek 17 - Domovní fond města Šternberk dle období výstavby nebo rekonstrukce	57
Obrázek 18 – Vývoj bytového fondu města Šternberk.....	58
Obrázek 19 - Vývoj právního důvodu užívání bytů města Šternberk.....	59
Obrázek 20 – Uživatelé azylového domu v roce 2012	62
Obrázek 21 – Vývoj počtu bytů města Šternberk	63
Obrázek 22 – Příjmy z pronájmu bytových prostor města Šternberk.....	64
Obrázek 23 – Výdaje na opravu a údržbu bytového fondu města Šternberk	65
Obrázek 24 – Vývoj domovního fondu města Uničov	66
Obrázek 25 – Domovní fond města Uničov dle období výstavby nebo rekonstrukce	67
Obrázek 26 - Vývoj bytového fondu města Uničov	68
Obrázek 27 – Vývoj právního důvodu užívání bytů města Uničov.....	69
Obrázek 28 – Vývoj počtu žadatelů o DPS v letech 2007 – 2012.....	72
Obrázek 29 – Finanční objem z prodeje domů a bytů města Uničov	75
Obrázek 30 – Panelové sídliště v ulici Náměstí kosmonautů.....	84

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 – Počet obyvatel a rozloha analyzovaných měst	36
Tabulka 2 – Výše Fondu rozvoje bydlení 2009 - 2012.....	51
Tabulka 3 – Výdaje Fondu rozvoje bydlení města (tis. Kč)	61
Tabulka 4 – Struktura bytů sociálního bydlení	72
Tabulka 5 – Počet prodaných domů a bytů v období 2007 - 2012	74
Tabulka 6 – Hodnotící tabulka města Litovel.....	76
Tabulka 7 – Hodnotící tabulka města Mohelnice	77
Tabulka 8 – Hodnotící tabulka města Šternberk.....	78
Tabulka 9 – Hodnotící tabulka města Uničov	79
Tabulka 10 – Celkové předpokládané roční náklady na provoz.....	83
Tabulka 11 – Náklady na regeneraci panelového sídliště Náměstí kosmonautů.....	85