

Hodnocení bytové politiky a hromadného bydlení v Olomouci

Markéta Poláchová

Bakalářská práce
2018



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: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta Poláčková**
Osobní číslo: **M140316**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Hodnocení bytové politiky a hromadného bydlení v Olomouci**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické aspekty bytové politiky a hromadného bydlení.
- Rozeberte vývoj české legislativy v oblasti bydlení a představte principy a nástroje současné bytové politiky ČR.

II. Praktická část

- Podejte základní sociálně-ekonomickou charakteristiku města Olomouce.
- Proveďte hodnocení hromadného bydlení a bytové politiky města Olomouce.
- Navrhněte opatření k implementaci bytové politiky města Olomouce a předložte katalog projektů.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: cca 40
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

LUX, Martin. Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition: An example of schism between the still-living past and the need of reform. 1st ed. Amsterdam: Delft University Press, 2009, 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2.
LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. 1. vyd. Hradec Kálové: Civitas per Populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Lukáš Danko, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 15. prosince 2017
Termín odevzdání bakalářské práce: 14. května 2018

Ve Zlíně dne 15. prosince 2017



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské 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 obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou 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. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s příjímání-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 14. 5. 2018

Jméno a příjmení: Marketa Poláčková

Poláčková

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Abstrakt česky

Klíčová slova: bytová politika, hromadné bydlení, bytový fond

ABSTRACT

Abstrakt ve světovém jazyce

Keywords: Housingpolicy, Public housing, Housingfund

Poděkování, motto

OBSAH

| | |
|---|-----------|
| ÚVOD | 8 |
| CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE | 9 |
| I TEORETICKÁ ČÁST | 10 |
| 1 TEORETICKÉ ASPEKTY BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ | 11 |
| 1.1 ZÁKLADNÍ POJMY Z OBLASTI BYDLENÍ | 11 |
| 1.2 VÝZNAM A FUNKCE BYDLENÍ | 11 |
| 1.3 DRUHY BYDLENÍ | 12 |
| 1.3.1 Vlastnické bydlení..... | 12 |
| 1.3.2 Družstevní bydlení | 13 |
| 1.3.3 Nájemní bydlení | 13 |
| 1.4 TYPY OBYDLÍ | 13 |
| 1.4.1 Bytové domy | 13 |
| 1.4.2 Rodinné domy | 14 |
| 1.5 BYTOVÁ POLITIKA..... | 14 |
| 1.5.1 Cíle bytové politiky..... | 16 |
| 1.5.2 Nástroje bytové politiky..... | 17 |
| 2 PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBLASTI BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE | 19 |
| II PRAKTICKÁ ČÁST | 20 |
| 3 SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA MĚSTA OLOMOUC | 21 |
| 3.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA | 21 |
| 3.2 OBYVATELSTVO | 21 |
| 3.2.1 Vývoj počtu obyvatel | 21 |
| 3.2.2 Pohyb obyvatelstva | 22 |
| 3.2.3 Vzdělanostní struktura obyvatel..... | 23 |
| 3.3 ŠKOLSTVÍ | 24 |
| 3.4 ZDRAVOTNICTVÍ..... | 24 |
| 3.5 KULTURA | 25 |
| 3.6 DOPRAVA | 25 |
| 3.7 HOSPODÁŘSTVÍ | 26 |
| 4 DOMOVNÍ FOND MĚSTA OLOMOUCE | 27 |
| ZÁVĚR | 28 |
| SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY | 29 |
| SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK | 31 |
| SEZNAM OBRÁZKŮ | 32 |
| SEZNAM TABULEK | 33 |
| SEZNAM GRAFŮ | 34 |
| SEZNAM PŘÍLOH | 35 |

ÚVOD

Text

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

text

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TEORETICKÉ ASPEKTY BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ

1.1 Základní pojmy z oblasti bydlení

1.2 Význam a funkce bydlení

Pojem bydlení má v životě člověka důležitou roli a můžeme ho považovat za jednu ze základních lidských potřeb, kterou nelze nahradit. Bydlení má velký vliv jak na život jednotlivce, tak na život celé společnosti.

Bydlení není možné zaměnit za potřebu bytu. Byt nebo prostor k bydlení je nezbytná materiální podmínka a první krok k uskutečňování potřeb bydlení a z toho vyplývá i vliv na životní úroveň. Bydlení je chápáno i jako místo, domov, které je spojováno s pocitem osobní svobody, bezpečí a seberealizace. Jeho ztráta pak může být pro člověka zcela zničující.

Bydlení má celou řadu specifických funkcí, které mají velký význam na uspokojování dalších životně důležitých potřeb. V souvislosti s tím rozlišujeme podle Šilhánkové (2006, str. 9) tři základní funkce bydlení:

1. Biosociální funkce, která poskytuje:
 - ochranu člověka před nepříjemnými vlivy společnosti a počasí
 - prostor pro uchování, přípravu a spotřebu jídla
 - prostor pro rodinný život
 - prostor pro pasivní a aktivní odpočinek
 - prostor pro osobní hygienu a péči o zdraví
2. Socioekonomická funkce umožňuje:
 - navazování lidských vztahů (např. se sousedy)
 - přípravu do zaměstnání, školy (zvyšování kvalifikace)
3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce umožňuje:
kulturní rozvoj, sportovní a zájmové činnosti, aj.

Všechny výše uvedené funkce bydlení jsou důležité a významně přispívají k sociálnímu, ekonomickému a kulturnímu vývoji společnosti. Bydlení má velký vliv na kvalitu lidského potenciálu, protože v oblasti bydlení se člověk rozvíjí a formuluje jako sociální a kulturní bytost. V dnešní době má mimořádný význam míra uspokojení potřeb pro bydlení u mladé

generace, kdy bydlení je základ pro založení rodiny a tím se podmiňuje populační vývoj společnosti.

1.3 Druhy bydlení

Šilhánková (2006, str. 12) rozlišuje podle různých hledisek několik typů bydlení. Bydlení můžeme dle zmíněné autorky rozlišovat podle způsobu jeho využití nebo podle forem jeho vlastnictví. Rozdělení shrnuje přehled níže.

Podle způsobu jeho využití:

- a) byty v nájemním sektoru
 - nájemní v rodinných domcích
 - nájemní v činžovních domech
 - družstevní byty
 - státní byty
- b) vlastnické bydlení
 - vlastní v rodinných domcích
 - vlastní v činžovních domech

Podle forem vlastnictví:

- a) byty v soukromém sektoru
 - vlastní nebo nájemní v rodinných domcích
 - vlastní nebo nájemní v činžovních domcích
- b) družstevní byty
- c) obecní byty
- d) státní byty

1.3.1 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení nezahrnuje jen rodinné domy na vesnicích nebo ve městech, ale i byty ve vlastnictví fyzických osob. Jedná se o sektor bydlení, jež se nejvíce rozvíjí, kdy se může jednat podle Polákové (2006, str. 87) o důsledek státní podpory vlastnictví bytů. Stát se totiž angažuje v podpoře výstavby nových bytů, privatizaci družstevních bytů nebo obecního bytového fondu.

Avšak vzhledem k příjmům jednotlivých domácností je pořízení bytové jednotky v novostavbách velice nákladnou investicí, a nákup tak probíhá především v domácnostech,

které mají střední nebo vyšší příjmy. I tyto domácnosti mohou k financování využívat hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření. Ale s ohledem na nedokonalosti nájemního bydlení se musí domácnosti se středními příjmy orientovat na vlastnictví bytů / domů, i přesto že v případě správně fungujícího nájemního sektoru by takový typ domácností uspokojil své bytové potřeby nájemním bydlením. Poláková (2006, str. 87)

1.3.2 Družstevní bydlení

K rozvoji sektoru družstevního bydlení došlo po roce 1960, kdy se začala se státními podporami budovat družstva. Zejména je družstevní bydlení tvořeno panelovými domy. Díky vkladu získávají členové družstva v rámci výstavby byt a mohou se podílet na spolurozhodování o něm. Rosenbergová (2007)

1.3.3 Nájemní bydlení

Na základě písemné nájemní smlouvy dochází k užívání bytu nájemcem. Ten platí majiteli bytu předem stanovené nájemné, případně částku určenou zákonem. V rámci této oblasti je možné vymezit dva segmenty – ziskový a neziskový. Tyto segmenty se liší v oblasti vlastnictví, financování, výši nájemného, poskytovanou mírou a výší státní podpory atd. Poláková (2006, str. 49)

1.4 Typy obydlí

Rozlišujeme dvě kategorie z architektonicko-urbanistického hlediska: bytové domy a rodinné domy.

1.4.1 Bytové domy

K rozdělení bytů je využíváno členění podle rozsahu nezbytných místností, jež byt musí obsahovat. Jedná se o místnosti typu kuchyň, pokoj, hygienické a sociální zařízení a také předsíň. Díky tomu pak rozlišujeme byty jako 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 atd. Za velkoprostorové byty označujeme ty s výměrou 80 m² a větší. Z provozních nebo hygienických důvodů jsou v obytných domech z bytů vyloučeny některé funkce – sklep na palivo, rozvodna ústředního vytápění nebo úschovna dětských kočárků. Tyto vyloučené funkce představují domovní vybavení. Svatoňová (2012, str. 20)

Jedním z hledisek rozdělení druhů bytových domů architektonická koncepce, která rozděluje domy podle konstrukčních prvků. Rozlišujeme pak bytový dům mezonetový (specifické

ký druh sendvičového domu, kdy byt umístěn ve 2 nebo více podlažích a schodiště se nachází uvnitř bytu), bytový dům schodišťový (kdy jsou byty přístupné ze společného schodiště a tento typ je vhodný pro střední a velké byty, většinou se na jednom podlaží nachází 2 až 4 bytové jednotky). Dále také rozlišujeme bytový dům řadový (typické umístění více bytových domů v řadě) a bytový dům věžový (jedná se o izolované schodišťové bytové domy s větším počtem podlaží). Svatonová (2012, str. 20)

1.4.2 Rodinné domy

Podle Svatoňové (2012, str. 21) se jedná o druhý nejrozšířenější druh bydlení v ČR (cca 63% z celkového počtu domů). Tento typ bydlení je určen především pro vícečlennou rodinu. Rodinné domy poskytovaly ucelené přístřeší už od dob starověku. V průběhu historie se tak setkáme s hliněnými domy, domy ze dřeva nebo rákosí. To je však daleká historie. V dnešní době jsou to domy většinou z pálených cihel. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru daného bydlení jsou větší nároky na prostor a komfort tohoto bydlení. Prostor, který lidé využívají, není dán jako u bytů pouze jeho výměrou, ale také okolním prostředím (garáž, terasa, zahrada atd.). Tyto nároky mohou být tak vysoké, že pokud sečteme všechny plochy, dostaneme se na domy se stovkami nebo tisíci m².

Rozeznáváme rodinné domy řetězové (jsou přechodem mezi řadovými domy a dvojdomy, spojené jsou tzv. krčky, kde je většinou umístěna garáž nebo dílna), domy řadové (je pro ně typické dobré využití pozemku, vyznačují se svou ekonomičností a k dispozici bývají pouze dvě světové strany). Také rozlišujeme rodinné domy atriové (obytné místnosti jsou obrácené do zahrady a oken do ulice je minimum, je zde také přímé spojené s přírodou a jsou izolované od sousedů) a také rodinný dům dvojdomek (je hospodárný z hlediska využití pozemku a zavedených inženýrských sítí, okna jsou umístěna na tři světové strany).

1.5 Bytová politika

V širším slova smyslu je bytová politika koncepční a praktická činnost prováděná územně příslušným správním orgánem, který využívá právní a ekonomické nástroje k usměrnění trhu s byty a dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení (Poláková, str. 28). Stát odpovídá především za legislativní proces, tedy tvorbu zákonů souvisejících s bydlením. Sociální role státu umožňuje zajistit bydlení všem skupinám občanů, tedy i těm, kteří si bydlení nemohou zajistit z vlastních zdrojů (Krebs, str. 401).

Podle toho, nakolik stát zasahuje do fungování trhu s byty a bydlením, můžeme rozlišit dva základní typy bytové politiky (Poláková, str. 28). Jedná se o typ komplexní, pokud jsou státní intervence rozsáhlé a významné, tedy dotýkají se většiny obyvatel. Opakem je typ doplňkový, v němž státní zásahy ovlivňují trh s byty velmi málo. V praxi tedy stát zajišťuje minimální standard bydlení a sociální síť cílí pouze na osoby sociálně slabé.

Podle převládajícího typu bytové politiky, tedy podle převahy politiky doplňkové, či komplexní rozeznáváme čtyři systémy bytové politiky:

1. Liberální systém

Tento systém je postaven na vlastních zásluhách a osobní odpovědnosti jedince. U obyvatel předpokládá vysokou míru soběstačnosti a vlastní iniciativy. Každá domácnost si zajišťuje bydlení, pole vlastních preferencí a rozpočtových možností nebo při pohledu z opačného úhlu, rozpočtových omezení. Přístup jednotlivých domácností k bydlení je tedy poměrně nerovný, protože přímo souvisí s jejich finančními možnostmi a rozpočtovými rezervami. Čím menší jsou příjmy domácnosti, tím horší je její pozice na trhu s byty.

2. Korporativistický systém

Využívá principů solidarity a subsidiarity. Systém funguje díky široké spolupráci jedinců v rámci skupin, komunit, státu a ostatních institucí. Klíčový názor říká, že pro zajištění bydlení je třeba využít primárně soukromé zdroje zainteresovaných jedinců či domácností. Jedinci v těžkých životních situacích mohou využít mezilidskou solidaritu, na základě níž získávají prostředky nutné pro pomoc například neziskové organizace, církve či podobně. Pokud by tyto zdroje byly nedostatečné, je možné využít i pomoc poskytovanou státem. I tento systém tedy částečně využívá zdroje z veřejných rozpočtů, ale pouze v rozsahu, který je hodnocený jako přijatelný a morální.

3. Univerzalistický systém

Vychází z myšlenky celospolečenské solidarity a předpokládá velmi vysokou míru účasti veřejných rozpočtových zdrojů. Státní výdaje jsou viděny jako investice do lidského kapitálu a jako prostředek ke zrovnoprávnění různých příjmových skupin obyvatel, pokud jde o přístup k bydlení. Stát financuje výstavbu a částečně i držbu bytů určených k řešení sociální situace nízkopříjmových obyvatel. Tento systém se však v minulosti příliš neosvědčil a způsobil deformaci pohledu na bydlení.

4. Rudimentální systém.

Tento teoreticky vymezený systém bytové politiky představuje krajní variantu liberálního systému. Stát v tomto případě poskytuje pouze minimální záchranou síť. Převaha odpovědnosti bydlení leží na jednotlivých obyvatelích.

1.5.1 Cíle bytové politiky

Hlavním cílem bytové politiky jak tvrdí Donner (2000) je zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Definice pojmu adekvátní je vázána na standardy jednotlivých států. Jinými slovy mezi jednotlivými zeměmi se liší. Liší se i optimální postupy, které jsou k dosažení tohoto stavu používány. Ve vyspělých státech je za adekvátní bydlení považováno takové, které poskytuje vyšší životní standard. Tento standard se odvíjí od následujících kritérií obytné plochy, tedy počtu m² na obyvatele, dále podle vybavenosti bytu a zahrnuje i jiné rysy. Může se jednat například o přímo nesouvisející vlastnosti bytu, jež však ovlivňují kvalitu života a životní spokojenost jednotlivých skupin obyvatel. Mezi tyto faktory může patřit například občanská vybavenost místa bydliště (dostupnost lékařské péče, škol, obchodů atd.). Částečně vychází pojem adekvátního bydlení i z historických zvyklostí, jimiž byly představy o životním standardu formulovány.

Vedle hlavního cíle má bytová politika i další aspirace. Jejich výčet následuje (Donner, 2000):

- Podpora rozšiřování vlastního bydlení

Výhody tohoto typu bydlení, mezi které patří vyšší míra sociální jistoty a menší závislost osob takto bydlicích např. na vývoji cen nájmu. Náklady na údržbu bytu jsou ve srovnání s nájmem řádově nižší, proto jsou rodiny méně ohroženy negativními dopady ztráty nebo výpadku příjmů. Přínosem je rovněž fakt, že domácnost vnímá vlastnické bydlení jako investici do budoucnosti, lidé mají proto tendenci takovou nemovitost udržovat a zhodnocovat v čase, pokud ovšem domácnost po nákupu bytu disponuje dostatečnými finančními prostředky na jeho údržbu. Právě velká počáteční investice a možnost vyčerpání finančních rezerv může být nevýhodou. Pokud domácnost nemá dostateční prostředky na údržbu zakoupené nemovitosti, může ohrožovat její stav a vytvářet tak budoucí náklady ve směru ke státu a jeho orgánům odpovědným za sanaci a údržbu bytového fondu, v krajním případě i za bezpečnost ostatních osob.

- Podpora nové bytové výstavby

Navýšení počtu bytů bude mít podle zákona nabídky a poptávky za následek vyšší dostupnost bytů, neboť při zvýšení nabídky můžeme očekávat pokles cen. Kromě toho se sníží průměrné stáří bytového fondu a lze očekávat i zlepšení jeho kvality jednak, protože při výstavbě nových bytů se zpravidla využívají modernější materiály a postupy, jednak protože nové byty dosud nepodléhají závadám vzniklým dlouhodobějším užíváním. Je možné, že pokles cen způsobený nárůstem počtu bytů nebude dostatečný k tomu, aby se bydlení stalo dostupnějším pro skupiny obyvatel s nízkými příjmy.

1.5.2 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky jsou určeny a konstruovány k dosažení stanovených cílů bytové politiky. Tak jak se liší postupy u jednotlivých států v chápání uspokojení úrovně bydlení, tak se také liší cíle a způsoby jakými jich chtějí dosáhnout. Stát může ovlivňovat situaci v oblasti bydlení pomocí makroekonomických opatření (např. ovlivňování úrokových sazeb, cenová regulace, zdanění nemovitostí či stavebních pozemků apod.), ale také opatřeními, které se zaměřují přímo oblastí bydlení. Dle Polákové (2006, str. 39) lze nástroje obecně vymezit čtyřmi skupinami:

1. Regulace

Regulaci si obvykle spojujeme zejména s výší nájemného. Státní zásah spočívá v kontrole výše nájemného placeného nájemníky a také má za úkol regulovat zisk pronajímatele. Stát se tímto snaží zamezit v stoupaní cen nájemného, aby nedocházelo k situacím, kdy domácnosti nejsou schopné si tyto ceny dovolit. Další formou regulace může být i administrativní přidělování bytů v určitých situacích a za určitých pravidel.

2. Zvyšování konkurence

Tímto způsobem se rozumí posílení vlivu obcí, které jsou chápány jako další subjekt na straně nabídky na trhu s byty. Tomuto zásahu je však vytýkáno, že narušuje v oblasti bydlení svobodné podnikání. Ale pokud trh nedokáže zajistit základní potřeby v oblasti bydlení, jsou nutné efektivní nástroje ze strany státu, aby byly zajištěny tyto potřeby. Tímto zásahem se rozumí například nabídka bytů z bytového fondu obce, kde nájemné je nižší ve srovnání s tržním nájemným nebo poskytování obecních pozemků pro novou výstavbu.

3. Podpora výzkumu a šíření informací

Výzkumem rozumíme zkoumání klíčových témat majících zásadní vliv na rozvoj bydlení. Stát tuto aktivitu podporuje hlavně v rámci své vlastní činnosti, oblast bydlení patří ke

zkoumaným oblastem například i při pravidelném Sčítání lidu, domů a bytů. Na výzkum navazuje i poskytování a šíření informací. Cílem je zajistit informovanost domácností o situaci na trhu s byty. Tím pomáhá v orientaci domácností při hledání vhodného bydlení, snižuje průměrnou dobu neobsazenosti bytů a tím se snižují náklady, které s ní souvisí. Informovanost je výhodná, vytváří dynamičtější trh, neboť subjekty jsou schopné se rozhodovat rychleji.

4. Subvence

Obecně lze považovat subvenci za podporu poskytovanou z veřejných prostředků. Jedná se o nejvýznamnější zásah státu do trhu s byty, ale ne vždy může být tento zásah prospěšný a může docházet k jeho zneužití. V poslední době je často kritizován trh s chudobou v oblasti sociálního bydlení. Poskytování finanční subvence je velice nákladné, a proto je nutné je průběžně sledovat a vyhodnocovat jejich účinnost a efektivnost. Jako příklad můžeme uvést zvýhodnění úvěrů, daňové úlevy, podpora investorů, programy na podporu výstavby bytů nebo jejich vylepšení, příspěvek na bydlení atd. S tím také souvisí odpovědnost státu za vhodnou legislativu jak na straně soukromé, tak i veřejné. Poláková (2006, str. 40- 45)

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA V OBLASTI BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA MĚSTA OLOMOUC

První kapitola praktické části bakalářské práce se zaměřuje na socioekonomickou analýzu města Olomouc. V této části bude pozornost věnována především charakteristice zvoleného území, kdy oblast bydlení, na kterou se práce zaměřuje, bude tvořit samostatnou kapitolu. V závěru práce bude provedeno vyhodnocení situace na základě vlastních poznatků.

3.1 Základní charakteristika města

Město Olomouc je centrem Olomouckého kraje a nachází se ve východní části České republiky v tzv. Hornomoravském úvalu. Olomouc leží v úrodné oblasti Haná v protáhlé sníženině na soutoku řek Moravy a Bystřice. Na území města zabírající 10 333 ha dosahuje nadmořské výšky od 219 m. n. m. do 420 m. n. m.

Olomouc lze charakterizovat jako centrum vzdělanosti a služeb nadregionálního významu, město s rozvinutým průmyslem, ale také s bohatou kulturně-historickou tradicí. Na svém území má stovky kulturních památek i řadu národních kulturních památek a tím se řadí na druhé místo jako nejvýznamnější památková rezervace ČR.

3.2 Obyvatelstvo

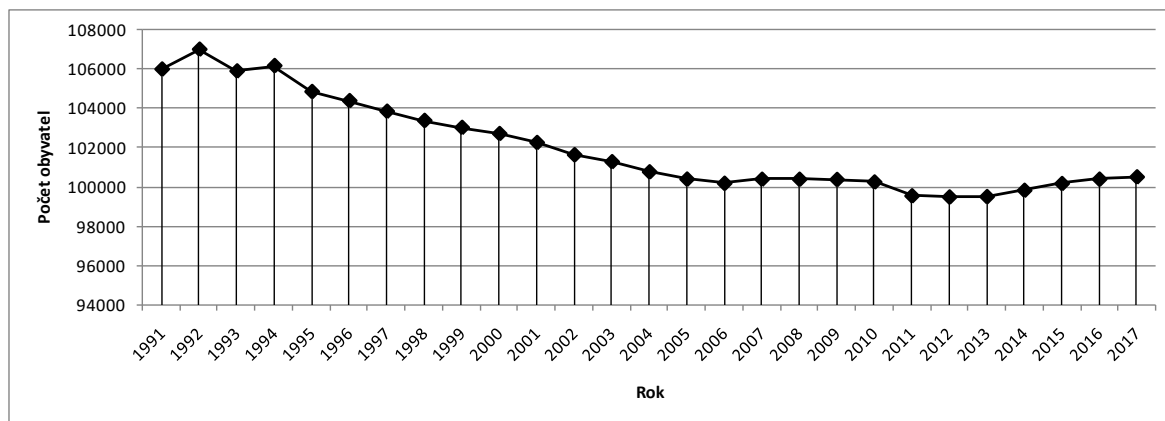
Z hlediska počtu obyvatel je město Olomouc šestým největším městem v České republice. K 31. 12. 2017 žilo v Olomouci 104 494 obyvatel. Největší zastoupení mají obyvatelé v produktivním věku (15-64 let) a to 64 381 obyvateli, ale toto číslo v průběhu let klesá. Poproduktivní věk (65 a více let) je zastoupen 19 980 obyvateli a naopak tato složka plynule roste. Nejméně obyvatel a to 16 133 je v předproduktivním věku (0-14 let). Stejně jako v celé České republice, tak i v Olomouci populace stárne a zvyšuje se průměrný věk, který ke konci roku 2017 je 42, 4 let.

3.2.1 Vývoj počtu obyvatel

Jak dokládá níže uvedený graf, tak při sčítání obyvatel v roce 1991 žilo na území města Olomouce 105 990 obyvatel a o rok později se počet obyvatel zvýšil na 107 001 obyvatel, což je nejvyšší počet obyvatel, které na území žilo. V následujících letech dochází k úbytku obyvatelstva a to až do roku 2007, kdy došlo k nepatrnému nárůstu, a počet obyvatel narostl na 100 373 a o rok později tento počet setrval na stejné hodnotě. V letech 2011–2014 spadl počet obyvatel pod stotisícovou hranici. V roce 2015 byla tato hranice opět překročena a od té doby se počet obyvatel postupně zvyšuje.

Sestupný trend v počtu obyvatel v 90. letech 20. století souvisel s procesem suburbanizace, což chápeme jako odliv obyvatelstva z jádra města do zázemí města. Vliv na úbytek obyvatelstva měla i územní změna města Olomouce.

Graf: 1 Vývoj počtu obyvatel (ČSÚ, ©2018)

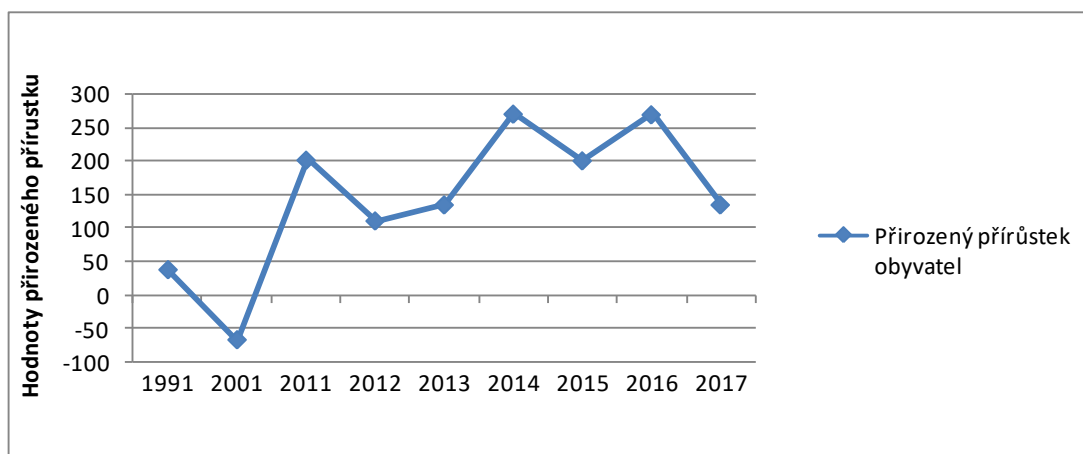


3.2.2 Pohyb obyvatelstva

Vývoj počtu obyvatel je ovlivňován dvěma způsoby - přirozeným pohybem obyvatelstva a mechanickým pohybem obyvatelstva.

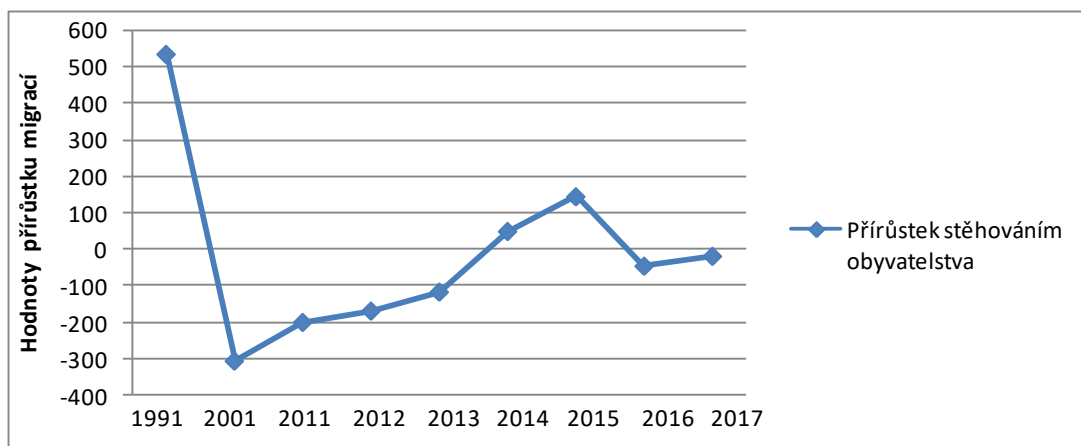
Přirozený pohyb obyvatelstva v následujícím grafu nám udává rozdíl mezi počtem narozených a zemřelých. Na začátku 90. let 20. století byl přirozený přírůstek kladný, ale docházelo k jeho snižování a v roce 1994 nastal přirozený úbytek, který pokračoval až do roku 2003. Opětovný přirozený přírůstek nastal až v roce 2004, který pokračuje až do roku 2017.

Graf: 2 Přirozený pohyb obyvatelstva (ČSÚ, ©2018)



Mechanický pohyb obyvatelstva, neboli migrační je zkoumán v níže uvedeném grafu a udává rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých. Migrační přírůstky se oproti přirozenému přírůstku / úbytku držely až do poloviny 90. let 20. století v kladných číslech a významně je převyšovaly. Úbytek obyvatelstva nastal v roce 1996, tj. o dva roky později než přirozený úbytek. Hlavním důvodem bylo osamotnění tří obcí od Olomouce. Úbytek trvá až do roku 2017. Výjimkou jsou roky 2014 a 2015, kdy celkový přírůstek obyvatel se udržel v kladných číslech.

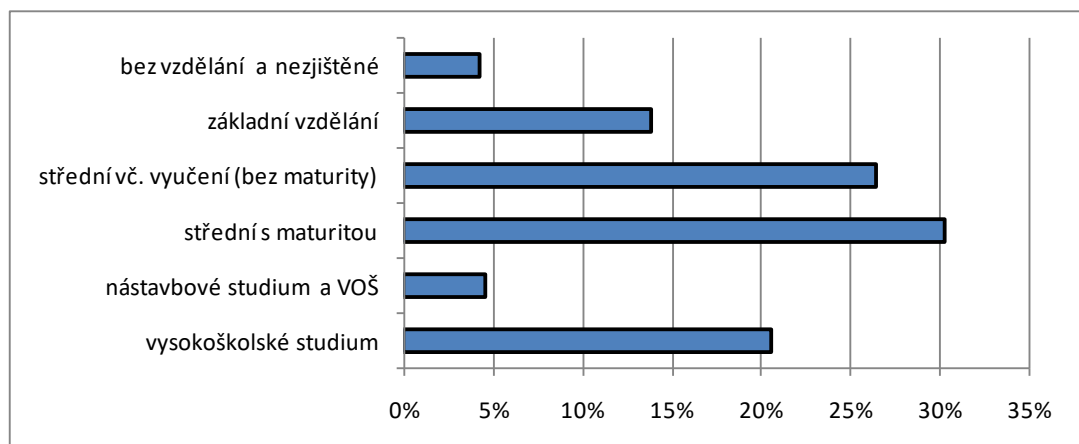
Graf: 3 Změna počtu obyvatel v důsledku migrace (ČSÚ, ©2018)



3.2.3 Vzdělanostní struktura obyvatel

Dle údajů, které byly zjištěny Sčítáním lidu, domů a bytů v roce 2011 je patrné, že v Olomouci převládá jako nejvyšší dosažené vzdělání střední vzdělání. Pozitivně lze hodnotit klesající počet osob se základním vzděláním, který oproti roku 1991 klesl o 11,5%. Pozitivní je i zájem o nástavbové a vyšší odborné vzdělání a hlavně rostoucí počet osob s vysokoškolským vzděláním, který se oproti roku 1991 téměř zdvojnásobil.

Graf: 4 Struktura obyvatel podle dosaženého vzdělání v % (ČSÚ, ©2018)



3.3 Školství

Zřizovatelem mateřských škol, které jsou zřízené jako samostatné příspěvkové organizace nebo jako příspěvkové organizace základních nebo mateřských škol, je město Olomouc. Těch na území města nalezneme 49. Dalších 16 mateřských škol je zřízeno jinými subjekty. Kapacita mateřských škol postupně roste, tak aby docházelo k uspokojení budoucích zájemců o umístění dítěte do mateřské školy.

Základní školy na území města Olomouce jsou různého charakteru např. sportovní, jazykové, školy s rozšířenou výukou vybraných předmětů, škola s britským vzdělávacím programem apod. a také se zde nacházejí 4 víceletá gymnázia. Zřizovatelem 25 základních škol je město Olomouc a ty doplňuje 11 základních škol soukromých a jiných zřizovatelů. Kapacita základních škol je v současné době dostačující. Problém je v malém počtu školních družin a z toho důvodu jsou většinou do těchto zařízení přijímány žáci pouze prvních až třetích tříd. Mimoškolní aktivity zajišťují také Domovy dětí a mládeže nebo neziskové organizace zaměřené na vzdělání či volnočasové aktivity.

Město Olomouc je centrem středoškolského vzdělání jak pro obyvatele žijící ve městě, tak i pro široké spádové území regionu. Na území se nachází 27 středních a vyšších odborných škol. Většina z nich je zřizována Olomouckým krajem, 7 škol je soukromých a 1 je zřízena Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy.

Město Olomouc můžeme označit nadregionálním centrem vzdělanosti v oblasti vysokého školství. Od roku 2005 v Olomouci působí Moravská vysoká škola, o.p.s., která je soukromá. Vznikla z důvodu absence vysoké školy s ekonomickým zaměřením. V Olomouci se nachází druhá nestarší univerzita v České republice, Univerzita Palackého v Olomouci, která byla založena roku 1573. Univerzita Palackého má 8 fakult, na kterých studuje více jak 20 000 studentů. Vysoký potenciál má v oblastech lékařských, přírodovědných a humanitních věd. Univerzita patří mezi nejkvalitnější univerzity České republiky a je mezinárodně respektovanou a vědecky výkonnou univerzitou v Evropě.

3.4 Zdravotnictví

Oblast zdravotnictví je v Olomouci na velmi dobré úrovni. Hlavním a zároveň největším zdravotnickým zařízením na území města Olomouce je Fakultní nemocnice Olomouc, která zabezpečuje všechna specializovaná oddělení až na infekční a nejbližší se nachází v Prostějově. V Olomouci ještě funguje jako příspěvková organizace Ministerstva obrany

České republiky Vojenská nemocnice Olomouc. A nachází se zde také Národní telemedi-
cínské centrum, zaměřené na výzkumné aktivity.

Mimo tato střediska se na území nachází 27 praktických lékařů pro děti a dorost a 63 pro
dospělé. Pokrytí zdravotní péče je nadstandardní a je zde i širokou sít' lékáren.

3.5 Kultura

Město Olomouc je velmi atraktivní, moderní město a obyvatelům nabízí rozmanitou na-
bídku v oblasti kulturní, sportovní a volnočasových aktivit. Najdeme zde historické památ-
ky, Moravskou filharmonii, divadla, galerie, knihovny a další. Do oblasti sportu lze zařadit
fotbalový stadion, zimní stadion, aquapark, plavecký stadion, lanové centrum, tenisové
kurty, sportovní halu a různá sportoviště. V Olomouci působí mnoho sportovních asociací
a sportovních klubů v různých sportovních disciplínách. Nesmíme také zapomenout na
místní parky a zoo a několik nákupních středisek, které jsou v posledních letech velmi čas-
to navštěvovány.

Město nabízí svým obyvatelům i návštěvníkům různé kulturní akce. Koná se zde například
Beerfest (největší pивní festival), Létofest (hudební festival), Academia film Olomouc (fes-
tival dokumentárních filmů), Divadelní Flora Olomouc (divadelní festival), Adventní
Olomouc (vánoční trhy s bohatým doprovodným programem), akce podporující kulturní
památky, tradice, ochranu přírody apod. Město Olomouc poskytuje opravdu bohatý pro-
gram a zpestřuje tak život občanů.

3.6 Doprava

Olomouc je díky své poloze dopravním uzlem a představuje spádové jádro pro oblast
Střední Moravy. Za hlavní silniční komunikace lze označit dálnice D35 (Hradec Králové –
Mohelnice – Olomouc – Lipník nad Bečvou) a D46 (Vyškov – Prostějov – Olomouc) a
silnici I/55 (Olomouc – Přerov – Hulín – Otrokovice – Uherské Hradiště – Hodonín - Břec-
lav – hranice ČR/Rakousko).

Olomouc hraje důležitou roli i v železniční dopravě. Výhodou je, že hlavní vlakové nádraží
se nachází relativně v blízkosti centra města. Olomoucí prochází II. a III. železniční kori-
dor. Velmi dobré spojení je s Prahou, které se nyní pohybuje mezi 2 až 2,5h. Naopak pro-
blémové spojení je s městem Brno.

Městská hromadná doprava v Olomouci je součástí Integrovaného dopravního systému Olomouckého kraje. Obyvatelé města mohou využít 7 tramvajových linek a 23 autobusových linek.

3.7 Hospodářství

Město Olomouc má z hlediska sektorové zaměstnanosti největší podíl v terciárním sektoru. Velký podíl na tom má poloha města a jeho nadregionální význam a z toho důvodu se ve městě nachází kvalitní sektor veřejných služeb a to hlavně v oblasti zdravotnictví, vzdělávací a sociální. Na druhém místě je zastoupen sekundární sektor a nejmenší podíl na zaměstnanosti má primární sektor.

Dle počtu zaměstnaných podle odvětví je nejvíce zaměstnaných v odvětví průmyslu, na druhém místě je zastoupeno odvětví obchodu a velmi výraznou skupinu pak tvoří odvětví zdravotní a sociální péče a vzdělání.

Výše zmíněné se odráží i na zaměření zaměstnavatelů. Největšími zaměstnavateli jsou Univerzita Palackého v Olomouci, Fakultní nemocnice Olomouc a společnost Honeywell Aerospace Olomouc s. r. o., která sídlí v obci Hlubočky-Mariánské údolí nedaleko Olomouce. K významným zaměstnavatelům patří NESTLÉ ČESKO s. r. o., OLMA Olomouc a závod Zora (potravinářský průmysl. Dále pak GEMO Olomouc, spol. s. r. o. (stavební průmysl) a FARMAK, a. s. (farmaceutický průmysl) a M. L. S. Holice, spol. s. r. o. (elektrický průmysl).

4 DOMOVNÍ FOND MĚSTA OLOMOUCE

Na území města Olomouce v roce 2001 bylo v evidenci celkem 9 484 domů, což je o 1 173 domů méně než v roce 2011.

Tab. 1 Domovní fond v letech 2001 a 2011 (ČSÚ, ©2018)

| Obec | Rok | Celkem | Obydlené domy | | | Neobydlené domy | |
|---------|------|--------|---------------|--------------|-------------|-----------------|--------------------------|
| | | | Celkem | Rodinné domy | Bytové domy | Celkem | % z celkového počtu domů |
| Olomouc | 2001 | 9 484 | 8 941 | 6 114 | 2 614 | 543 | 5,7 |
| | 2011 | 10 657 | 9 952 | 6 858 | 2 816 | 705 | 6,6 |

ZÁVĚR

text

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ., 2010 *Sociální politika*. 5. vyd. Praha: Codex Bohemia, 544s. ISBN 978-80-7357-585-4.

LUX, Martin, 2002. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 287s. ISBN 80- 86429-12-1.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace v praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 229s. ISBN 978-80-7419-068-1.

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

SVATOŇOVÁ, Hana., 2012. *Integrovaná přírodověda 2 – Domácnost svět v malém*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 82s. ISBN 978-80-210-5204-8.

ŠILHÁNKOVÁ, V., 2006. *Koncepce bytové politiky po středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per Populi, 200s. ISBN 80-903813-0-8

SEZNAM INTERNETOVÝCH ZDROJŮ

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Bytová politika*. [online]. [cit. 2018-05-01]. Dostupné: <http://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika>

Sunega, P. a kol. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v ČR*. Sociologický časopis / Czech Sociological Review 41 (2): 271-299. [online] [cit. 2018-05-01]. Dostupný [zhttp://sreview.soc.cas.cz/uploads/b884d152412b094ade6b07ce3cbd5fe86ceff030_550_26_sunega20.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/b884d152412b094ade6b07ce3cbd5fe86ceff030_550_26_sunega20.pdf)

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

| | |
|----------------|-------------------------------|
| a. s. | akciová společnost |
| aj. | a jiný, a jiní, a jinak |
| apod. | a podobně |
| atd. | a tak dále |
| ČR | Česká republika |
| D | dálnice |
| Kk | kuchyňský kout |
| m ² | metr čtverečný |
| např. | například |
| spol. s. r. o. | společnost s ručením omezeným |
| s. r. o. | společnost s ručením omezeným |
| tj. | to je |

SEZNAM OBRÁZKŮ

SEZNAM TABULEK

SEZNAM GRAFŮ

SEZNAM PŘÍLOH