

# **Projekt nového nájemního bydlení ve vlastnictví vybrané obce**

Bc. Adéla Jarcovjáková

---

Diplomová práce  
2021



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: 2020/2021

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: Bc. Adéla Jarcovjáčková  
Osobní číslo: M19948  
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: Veřejná správa a regionální rozvoj  
Forma studia: Kombinovaná  
Téma práce: Projekt nového nájemního bydlení ve vlastnictví vybrané obce

### Zásady pro vypracování

#### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické poznatky týkající se problematiky nájemního bydlení a podpory veřejné správy.

#### II. Praktická část

- Vyhodnotte dostupnost nájemního bydlení ve vlastnictví měst Zlín, Otrokovice a Fryšták v komparaci s tržním nájemním.
- Proveďte dotazníkové šetření s představiteli sledovaných měst a případnými zájemci na téma nájemní bydlení ve vlastnictví obce.
- Analyzujte ceny bytových prostor určených k prodeji ve sledovaných lokalitách.
- Navrhněte projekt pořízení bytové jednotky do vlastnictví vybrané obce a zpracujte nákladovou, časovou a rizikovou analýzu.

#### Závěr

Rozsah diplomové práce: **cca 70 stran**  
Forma zpracování diplomové práce: **Tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

- GURRAN, Nicole a Glen BRAMLEY. *Urban planning and the housing market: international perspectives for policy and practice*. 1st ed. London: Palgrave Macmillan, 2017, 435 s. ISBN 978-1-137-46403-3.
- KADEŘÁBKOVÁ, Jaroslava a Jitka PEKOVÁ. *Územní samospráva &#x2013; udržitelný rozvoj a finance*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer, 2012, 297 s. ISBN 978-80-7357-910-4.
- 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.
- PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Grada Publishing, 2015, 280 s. ISBN 978-80-2475-608-0.
- WATT, Paul a Peer SMETS. *Social housing and urban renewal: a cross-national perspective*. 1st ed. Bingley, UK: Emerald Publishing, 2017, 499 s. ISBN 978-17-871-4124-7.

Vedoucí diplomové práce: **Ing. Pavel Grebeníček, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání diplomové práce: **15. ledna 2021**  
Termín odevzdání diplomové práce: **20. dubna 2021**

L.S.

---

**doc. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**  
ředitel ústavu

Ve Zlíně dne 15. ledna 2021

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ / DIPLOMOVÉ PRÁCE

### Beru na vědomí, že

- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- na moji bakalářskou/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. 3;
- 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;
- podle § 60 odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou/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 bakalářské/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;
- pokud je výstupem bakalářské/diplomové 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, že:

- jsem na bakalářské/diplomové práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.

Ve Zlíně dne 4.6.2021

Jméno a příjmení studenta: Adéla Jarcovjáková

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce se zabývá otázkou nájemního bydlení ve vlastnictví obce a možností rozšíření bytového fondu. Úvodní část se věnuje teoretickým poznatkům souvisejících s problematikou bydlení v obcích. Praktická část analyzuje přístup měst Zlín, Otrokovice a Fryšták k nájemnímu bydlení. Dále se zaměřuje na vyhodnocení dostupnosti bytů včetně jejich získání na komerční bázi. V návrhové části je zpracována a posouzena možnost získání bytu přímou koupí od soukromého vlastníka.

**Klíčová slova:** bydlení, nájemní bydlení, obce, Otrokovice, experti

## **ABSTRACT**

This diploma thesis deals with the issue of rental housing owned by the municipality and the possibility of expanding the housing stock. The introductory part deals with theoretical knowledge related to the issue of housing in municipalities. The practical part analyzes the approach of the cities of Zlín, Otrokovice and Fryšták to rental housing. It also focuses on evaluating the availability of apartments, including their acquisition on a commercial basis. In the design part, the possibility of obtaining an apartment by direct purchase from a private owner is processed and assessed.

**Keywords:** housing, rental housing, village, Otrokovice, expert

Ráda bych poděkovala vedoucímu mé diplomové práce Ing. Pavlu Grebeníčkoví, Ph.D. za jeho pomoc, cenné rady a připomínky při vytváření této diplomové práce. Také bych chtěla ocenit vstřícnost představitelů měst a oslovených expertů.

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

## OBSAH

ÚVOD.....	10
CÍLE PRÁCE A POUŽITÉ METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE .....	11
<b>I TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>13</b>
<b>1 BYTOVÁ PROBLEMATIKA SE ZAMĚŘENÍM NA OBECNÍ ÚROVEŇ .....</b>	<b>14</b>
1.1 VYBRANÉ PRÁVNÍ NORMY REGULUJÍCÍ HOSPODAŘENÍ OBCÍ A KRAJŮ .....	17
1.1.1 Příjmy územních rozpočtů .....	17
1.2 VÝZNAM A FUNKCE BYDLENÍ .....	18
1.3 TRH S BYDLENÍM.....	19
1.4 TYPY NEMOVITÝCH VĚCÍ URČENÝCH K BYDLENÍ.....	19
1.5 SHRNUÍ KAPITOLY 1 .....	21
<b>2 BYTOVÁ POLITIKA V ČR .....</b>	<b>22</b>
2.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY .....	22
2.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY .....	24
2.3 TYPY BYTOVÉ POLITIKY .....	25
2.4 VEŘEJNÁ PODPORA BYDLENÍ.....	25
2.5 PŘIDĚLOVÁNÍ, SPRÁVA A FINANCOVÁNÍ BYTŮ.....	26
2.6 ZÁKLADNÍ MILNÍKY BYTOVÉ POLITIKY STÁTU OD ROKU 1945 PO SOUČASNOST .....	26
2.7 INSTITUCE ZAJIŠŤUJÍCÍ BYTOVOU POLITIKU.....	28
2.7.1 Ministerstvo pro místní rozvoj .....	29
2.7.2 Ministerstvo financí .....	29
2.7.3 Ministerstvo práce a sociálních věcí .....	30
2.7.4 Ministerstvo životního prostředí .....	30
2.7.5 Státní fond podpory investic .....	31
2.8 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....	32
2.9 DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ.....	33
2.10 SHRNUÍ KAPITOLY 2 .....	34
<b>3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ A NÁJEMNÉ .....</b>	<b>35</b>
3.1 PŘÍSTUP K OBECNÍMU BYTOVÉMU FONDU .....	35
3.2 NÁJEMNÉ V OBECNÍCH BYTECH.....	36
3.2.1 Vybrané právní normy pro nájemné .....	36
3.3 TYPY BYTŮ.....	36
3.4 STANOVENÍ VÝŠE NÁJEMNÉHO .....	37
3.5 SHRNUÍ KAPITOLY 3 .....	39
<b>II PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>40</b>

<b>4</b>	<b>SOCIOEKONOMICKÝ PROFIL MĚST ZLÍN, OTROKOVICE A FRYŠTÁK.....</b>	<b>41</b>
4.1	FRYŠTÁK: PŘÍJMY, VÝDAJE V LETECH 2017–2021 .....	41
4.2	OTROKOVICE: PŘÍJMY, VÝDAJE V LETECH 2017–2021 .....	42
4.3	ZLÍN: PŘÍJMY, VÝDAJE V LETECH 2017–2021 .....	42
4.4	DLUHOVÁ SLUŽBA.....	42
4.5	DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ VE SLEDOVANÝCH MĚSTECH .....	43
4.6	SHRnutí KAPITOLY 4 .....	45
<b>5</b>	<b>ANALÝZA DOSTUPNOSTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE A SOUKROMÝCH MAJITELŮ .....</b>	<b>46</b>
5.1	POČET BYTŮ A VÝŠE NÁJEMNÉHO.....	46
5.2	SOCIÁLNÍ ZAMĚŘENÍ BYTOVÝCH JEDNOTEK .....	47
5.3	ZÁVAZKY NÁJEMNÍKŮ VŮČI MĚSTU .....	49
5.4	ČEKACÍ DOBA A PODMÍNKY SMLOUVY .....	49
5.5	NABÍDKA TRŽNÍHO NÁJEMNÉHO VE SLEDOVANÝCH OBCÍCH.....	50
5.6	SHRnutí KAPITOLY 5 .....	52
<b>6</b>	<b>ROZHOVOR S PŘEDSTAVITELI OBCÍ NA TÉMA OBECNÍHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ.....</b>	<b>53</b>
6.1	ROZHOVOR LUBOMÍR DOLEŽAL, FRYŠTÁK .....	53
6.2	ROZHOVOR HANA VEČERKOVÁ, OTROKOVICE .....	54
6.3	ROZHOVOR JIŘÍ KOREC, ZLÍN.....	55
6.4	SHRnutí KAPITOLY 6 .....	58
<b>7</b>	<b>DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ MEZI POTENCIÁLNÍMI ZÁJEMCI O OBECNÍ BYDLENÍ.....</b>	<b>59</b>
7.1	VYHODNOCENÍ, ANALÝZA A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ZÍSKANÝCH Z DOTAZNÍKOVÉHO ŠETŘENÍ.....	60
7.2	SHRnutí KAPITOLY 7 .....	69
<b>8</b>	<b>EXPERTNÍ NÁZORY .....</b>	<b>70</b>
8.1	ROZHOVOR S PŘEDSEDOU SDRUŽENÍ NÁJEMNÍKŮ ČESKÉ REPUBLIKY.....	70
8.2	ROZHOVOR S EKONOMEM LUKÁŠEM KOVANDOU .....	72
8.3	ROZHOVOR S PŘEDSEDOU SVAZU MĚST A OBCÍ ČESKÉ REPUBLIKY FRANTIŠKEM LUKLEM.....	74
8.4	ROZHOVOR S JEDNATELEM REALITNÍ SPOLEČNOSTI DALIBOREM STRÍBNÝM.....	77
8.5	SHRnutí KAPITOLY 8 .....	79
<b>9</b>	<b>ANALÝZA CEN BYTŮ URČENÝCH K PRODEJI VE SLEDOVANÝCH LOKALITÁCH .....</b>	<b>80</b>
9.1	ANALÝZA CEN BYTŮ VE ZLÍNĚ .....	80



9.2	ANALÝZA CEN BYTŮ V OTROKOVICÍCH.....	83
9.3	ANALÝZA CEN BYTŮ VE FRYŠTÁKU .....	83
9.4	SHRnutí KAPITOLY 9 .....	85
<b>10</b>	<b>DOPORUČENÍ V PŘÍPADĚ POŘÍZENÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ DO VLASTNICTVÍ OBCE.....</b>	<b>86</b>
<b>11</b>	<b>PROJEKT POŘÍZENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY DO SOUKROMÉHO VLASTNICTVÍ OBCE .....</b>	<b>89</b>
11.1	PROJEKTOVÝ RÁMEC .....	89
11.2	DOTAČNÍ MOŽNOSTI.....	90
11.3	AKTIVITY SMĚŘUJÍCÍ K REALIZACI PROJEKTU.....	92
11.4	PERSONÁLNÍ ZABEZPEČENÍ.....	93
11.5	VSTUPNÍ DATA .....	93
11.5.1	Přehled výše nákladů na bydlení ve zvolené bytové jednotce .....	94
11.6	ČASOVÁ ANALÝZA .....	94
11.7	NÁVRH ROZPOČTU.....	96
11.8	RIZIKOVÁ ANALÝZA .....	97
11.9	VÝHODY A NEVÝHODY ŘEŠENÉ MOŽNOSTI.....	101
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>102</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>104</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>107</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>108</b>

## ÚVOD

Bydlení představuje jednu ze základních lidských potřeb, pod kterou zařazujeme přístřeší, uložení osobního majetku, bezpečí i soukromí. Stálé bydlení představující domov je také důležitou podmínkou pro plné zapojení jedince do rozvoje společnosti. Nejde však o unifikovanou záležitost, která by měla jasné parametry, podobu a striktně závazné standardy vyjma pravidel zdravotních. Kvalita bydlení je totiž výrazně rozdílná a obvykle odpovídá finančním možnostem jedince, jeho domácnosti i lokality, ve které momentálně žije. Dále do situace vstupuje skutečnost, že Česká republika je stát s rozvinutou sociální a s ním spojenou bytovou politikou, která pomáhá ekonomicky méně zajištěným jedincům v zachování důstojných podmínek k žití například formou sociálních příspěvků či přímo poskytnutí cenově dostupného bydlení v podobě obecních bytů.

A rovněž je to země, ve které prudce roste cena nemovitostí, kdy klesá počet obyvatel, jenž si mohou dovolit vlastní bydlení a jsou tak odkázáni na pronájem na bázi komerční nebo obecní. Právě tematikou bytových jednotek ve vlastnictví obcí, resp. měst se zabývá tato diplomová práce.

Právě obce a města mají zájem na tom, aby v nich žili spokojení občané, kdy k jejich pozitivnímu vztahu k místu života patří právě vhodné podmínky k bydlení. A to nejen z pozice řádného hospodáře a podporovatele „*veřejného blaha*“. Přestože nelze očekávat, že se o občany budou vlády na různých úrovních i v rámci poskytnutí bytů starat jako v době socialismu, najde se nemalá část jedinců, kteří by bez vstřícného kroku obce skončili v dluhové pasti, na ulici, ve vyloučené lokalitě, o které municipality rozhodně nestojí.

Navíc v době, kdy se prakticky celý svět vzpamatovává z ekonomických následků pandemie, která měla velmi negativní vliv na rozpočty států jako celků, kdy se výrazně zvýšily dluhy, roste inflace a nelze vyloučit ani zhoršení životních podmínek pro nízko a středně příjmové obyvatele.

I proto jsou v práci zahrnuty pohledy expertů i samotných zájemců o bydlení, které mohou využít i osoby zodpovědné za problematiku bydlení, přidělování obecních bytových jednotek i rozšiřování bytového fondu využít pro každodenní pracovní činnost.

Právě tematikou bytových jednotek ve vlastnictví obcí, resp. měst se zabývá tato diplomová práce.

## CÍLE PRÁCE A POUŽITÉ METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Diplomová práce je zaměřena na zpracování projektu nového nájemního bydlení ve vlastnictví obce a další aspekty, které se věnují obecnímu bydlení. Za cíl si dává prozkoumat bytové podmínky ve městech Zlín, Fryšták a Otrokovice. Tato města byla vybrána z toho důvodu, že každé z nich má výrazně jiný počet obyvatel. Na druhou stranu se nachází na stejném území, sousedí spolu. Díky tomu je možné posoudit nakolik se právě velikost daného města na dostupnosti jak obecního, tak komerčního bydlení. Samotný projekt je pak vytvořen pro město Otrokovice s tím, aby mohl být případně posouzen k využití i pro další municipality nejen v regionu Zlínska.

Při zpracování diplomové práce byly pro teoretickou i praktickou část pokládány následující základní otázky:

- **Jak je dostupné nájemní bydlení ve vlastnictví sledovaných měst?**
- **Jaký je zájem ze strany obyvatel o nájem bytových jednotek ve vlastnictví města?**
- **Jaká je cena bytových jednotek a co obnáší jejich pořízení do vlastnictví obce v případě přímého nákupu?**

Práci tvoří dvě hlavní části, teoretická a praktická. Zdrojem pro teoretickou část je odborná literatura, články a rovněž údaje z databáze Českého statistického úřadu. Zabývá se základními fakty o významu i funkci bydlení, bytovou politikou, historickými souvislostmi a obecním bydlením jako takovým včetně tvorby nájemního. V praktické části je provedeno základní ekonomicko-sociální zhodnocení měst Zlín, Otrokovice a Fryšták. Dále je analyzována dostupnost nájemního bydlení v obecní i ryze komerční formě. Jsou také posouzeny bytové podmínky ve všech třech municipalitách a v závěrečné části je zpracován projekt na pořízení bytové jednotky do soukromého vlastnictví obce a také sestaveny rady a doporučení pro obce věnované sledovanému tématu.

## Metodika práce

V diplomové práci jsem využila pro získání potřebných dat následujících metod:

- **Literární rešerše** – využití odborné literatury, podklady pro teoretickou a z části i praktickou část
- **Analýza dat** – podle stanovených parametrů tak, aby co nejvíce odpovídaly náplně diplomové práce
- **Dotazníkové šetření** – provedeno prostřednictvím portálu survio.com mezi cílovou skupinou
- **Řízené rozhovory** – využity pro získání potřebných informací ze strany radnic, které jinak nejsou volně dostupné z veřejně přístupných zdrojů

## Zdroje dat

Pro teoretickou část byla využita přístupná zahraniční i tuzemská literatura uznávaných autorů, a to jak v tištěné, tak v digitální verzi. Zařazeny byly i poznatky z odborně vypracovaných studií a analýz. Část dat bylo získáno z databází Českého statistického úřadu, specializovaných webů a průzkumných agentur. Data určena pro praktickou část pocházejí z místního šetření a z online, telefonické i přímé komunikace s kompetentními osobami.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 BYTOVÁ PROBLEMATIKA SE ZAMĚŘENÍM NA OBECNÍ ÚROVEŇ

Bydlení patří mezi klíčové životní potřeby, které je v obcích potřeba věnovat náležitou pozornost. Nejde jen o tvorbu a udržování bytového fondu, ale i o zajištění dostupného bydlení pro nízkopříjmové obyvatelstvo. Přestože obce nemají zákonnou povinnost opatřit všem důstojné bytové podmínky, patří zajištění obecního blahobytu mezi její základní zodpovědnost vůči obyvatelstvu. Klíčovou roli pak dostupné bydlení může sehrát v profesní struktuře obyvatel, kdy každá obec/ město má zájem o vzdělané občany, kteří svou pracovní činností umožňují prospěch ostatních či dosahují nadstandardních příjmů, což má příznivý dopad na místní ekonomiku. (Gurran a Bramley, 2017, s. 375) I z této teze plyne motivace ke zpracování této diplomové práce.

V této kapitole budou vysvětleny a vymezeny základní pojmy charakteristické pro zkoumanou problematiku.

- **Obec** – dle zákona č. 128/2000 Sb. se jedná o území celku vymezené hranicí obce. Obec se považuje za veřejnoprávní korporaci, která disponuje vlastním majetkem, se kterým také hospodaří, dále obce sestavují vlastní rozpočet a mají vlastní finanční prostředky. (Provazníková, 2012, s. 16)

**Znaky obce:** vlastní území, působnost obce, občané obce, podnikatelské subjekty, vlastníci nemovitostí, zájem o rozvoj území, ochrana veřejného zájmu, hospodaření s vlastním rozpočtem, právní základ (Kadeřábková, 2012, s. 19)

- **Byt** – bytem se podle tuzemské legislativy rozumí soubor místností, které spolu vzájemně souvisí a tvoří určitý samostatný celek, které je způsobilý k trvalému užívání a je určen k trvalému bydlení, což je potvrzeno pravomocným kolaudačním rozhodnutím stavebního úřadu. (Fiala, Korecká a Kurka, 2005, s. 98–99). Byt je zároveň spotřebním zbožím, investicí a společenským statkem. Rovněž je předmětem spotřeby, který vytváří užitek ve formě vybavení bytu, které jeho uživatelé potřebují, či chtějí. Bydlení pak představuje statek nezbytný, nikoli však spotřební zboží. Dále platí, že cena bytu je ve většině případů rovna několikanásobku ročního příjmu kupujícího. V případě, že jde o podnájemníky, představuje nájemné vysoký podíl jejich výdajů vzhledem k celkovým příjmům. Byt má také vlastnost investice. Může být tedy zdrojem finančních či sociálních zisků z peněžního kapitálu, který je vynaložen na jeho produkci či získání v případě bytu jako veřejné

investice. Schopnost bytové jednotky produkovat užitek a finanční a společenské výnosy ovlivňuje postoj vlastníka k vynakládání peněz na její pořízení, modernizaci či údržbu. Pro orgány místní správy má bytový fond, se kterým hospodaří, velký výnos. V tomto případě zisk není komerční, nýbrž je kladen důraz spíše na politické a společenské výnosy z investice do pořízení či modernizace bytu. (Poláková, 2006, s. 12–14)

- **Bytový fond** – lze vyložit jako soubor existujících bytů. V základu rozlišujeme mezi bytovým fondem soukromým, do něhož patří jednotky soukromých vlastníků, podnikové byty či družstevní byty. Další kategorií je veřejný bytový fond, který představuje především obecní byty a nemovitosti určené k bydlení dalších institucí státní a veřejné správy.
- **Bydlení** – v literatuře je označováno jako multidimenzionální zboží s velmi heterogenní a komplexní charakteristikou. Bydlení determinuje uspokojování řady dalších potřeb, jako je například zdraví, vzdělávání či práce. Jde o dlouhodobě trvanlivé zboží dlouhodobé spotřeby. Vyznačuje se rovněž značnou mírou setrvačnosti a neměnnosti i fixací v prostoru. (Poláková, 2006, s. 15–16)
- **Nájemní smlouva** – základním znakem smlouvy je existence vůle směřující k uzavření takového aktu, na jehož stranách stojí nájemce a pronajímatel a tento akt odpovídá obecným náležitostem právních úkonů. (Fiala, Korecká a Kurka, 2005, s. 101)
- **Nájemné** – představuje povinnost nájemce platit nájemné a spolu s tím i úhradu za plnění poskytovanou s užíváním bytu.
- **Veřejný sektor** – veřejný sektor je velmi důležitou součástí ekonomických systémů, kdy zásadního se zásadního rozvoje dočkal po II. světové válce s podporou takzvaného sociálního státu. Definice může znít jako souhrn vztahů a činností mezi různými subjekty, z nichž vždy jedním je stát, potažmo města a obce. Řídí se specifickými principy rozhodování, v nichž prioritní roli nehraje pouze čistě ekonomické závislosti reprezentované vztahem nabídky a poptávky, či tržní ceny, ale klíčový je kolektivní vyjednávání občanů prostřednictvím politického procesu. Lze také hovořit o definici v tom smyslu, veřejný prostor představuje tu část národního hospodářství, která mimo jiné zabezpečuje specifickou produkci pro obyvatelstvo mimo trh především na neziskovém principu. Dále rozhoduje tzv.

veřejná volba, nikoliv trh. Platí ještě, že je financován veřejnými financemi, tedy prostředků rozpočtové soustavy. (Lajtkepová, 2013, s. 11)

- **Veřejné výdaje** – veřejné výdaje obcí jsou spjaty zejména s rozsahem i povahou aktivit – čím různorodější jsou, tím větší je objem i rozmanitost veřejných výdajů. Působí na ně hned několik faktorů. Lajtkepová (2013, s. 53–55) uvádí tyto:
  - **Demografické** – všechny souvislosti spjaté s reprodukcí lidské populace a s tím spojený vývoj populace a její strukturu (podle věku, ženy/muži, průměrnou délku dožití apod.)
  - **Geografické** – veřejné výdaje a jejich strukturu mohou ovlivnit například pohromy typu povodní
  - **Politické** – každá politická strana má jiný zájem vstupovat do života lidí s nižšími příjmy
- **Veřejné finance** – veřejné finance můžeme definovat jako „peněžní vztahy, související s tvorbou, rozdělováním a užitím peněžních fondů spojených s činností veřejných institucí. Jednou z podstat těchto vztahů je skutečnost, že vždy na jedné straně stojí stát, v našem případě reprezentovaný obcemi, na straně druhé jiný subjekt (občan, firma, případně opět stát). (Lajtkepová, 2013, s. 16)
- **Veřejný rozpočet** – lze označit jako nejobecnější označení rozpočtu bez ohledu na to, na které z (vládních) úrovní se sestavuje. Veřejné příjmy pak lze charakterizovat jako zdroj krytí veřejných výdajů. Rozpočtová skladba je zároveň základním dokumentem, která třídí příjmy a výdaje z hlediska Odpovědnostního, druhového, odvětvového, konsolidačního, zdrojového, doplňkového, programového, účelového, strukturního a transferového. (Lajtkepová, 2013, s. 30).
- **Obecní rozpočet** – představuje důležitý finanční nástroj vedoucí k plnění cílů a zajišťování úkolů. Jedná se o tzv. finanční systém obce. (Kadeřábková, 2012, s. 231).
- **Funkce rozpočtu** – podle Kadeřábkové (2012, s. 233) rozlišujeme alokační, redistribuční a stabilizační funkci rozpočtu. Na úrovni územní samosprávy je nejdůležitější funkce alokační.
- **Zánik nájmu bytu** – obecně se tím rozumí zánik toho právního vztahu, v němž se – z hlediska obsahového – nájem bytu projevuje. Důvodem může být mimo jiné smrt



nájemce, uplynutí doby, na niž byl nájem sjednán, výpověď nájemce či výpověď pronajímatele. (Fiala, Korecká a Kurka, 2005, s. 187–196)

## 1.1 Vybrané právní normy regulující hospodaření obcí a krajů

Odborná literatura a weby uvádějí tyto normy, kterými se řídí územně správní celky včetně obcí:

### Základní normy regulující hospodaření obcí a krajů:

- **zákon č. 128/2000 Sb.**, o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, · **zákon č. 129/2000 Sb.**, o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
- **zákon č. 131/2000 Sb.**, o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
- **zákon č. 250/2000 Sb.**, o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů

### Zákony stanovující specifické příjmy obcí a krajů:

- **zákon č. 243/2000 Sb.**, o rozpočtovém určení výnosů některých daní ÚSC a některým státním fondům (zákon o rozpočtovém určení daní), ve znění pozdějších předpisů
- **zákon č. 565/1990 Sb.**, o místních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů
- **zákon č. 634/2004 Sb.**, o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů

### Zákon stanovující podmínky hospodaření s peněžními prostředky obcemi a kraji:

- **zákon č. 23/2017 Sb.**, o pravidlech rozpočtové odpovědnosti (System veřejné správy a všeobecná vnitřní správa, 2020)

#### 1.1.1 Příjmy územních rozpočtů

- Daňové – peněžní transfery a dotace
- Nedaňové
- Návrtné zdroje – úvěry a půjčky
- úvěry
- emise komunálních obligací nebo akcií

- návratné půjčky a výpomoci

Lee, Johnson a Joyse (2013, s. 484–535) považují za důležité, aby vlády na různých úrovních včetně těch místních investovaly do svého majetku i za cenu rozumného čerpání formou úvěrů. Vnímají, že v minulosti půjčky nebyly tak běžné a místní vlády je využívají více až v posledních 30 letech. Stále jsou však takové instituce, které považují za vhodnější si nepůjčovat vůbec, nebo nanejvýše nízké částky.

## 1.2 Význam a funkce bydlení

Bydlení patří mezi základní existenční potřeby. K uspokojení této potřeby vede rozsáhlý a dlouhodobý proces, který souvisí s řadou rozvojových a reprodukčních potřeb jak u jedinců, tak u rodin. V souvislosti se získáváním obytného prostoru a následného uspokojování lidských potřeb rozlišujeme tři hlavní funkce bydlení:

### 1. Biosociální funkce

- Poskytuje ochranu před nepříznivými přírodními a civilizačními vlivy,
- poskytuje prostor pro zajištění potřeby výživy,
- nabízí prostor pro výchovu dětí a vedení rodinného života,
- umožňuje odpočinek v aktivní i pasivní formě,
- představuje místo, kde je možné vykonávat osobní hygienu a péči o zdraví.

### 2. Socioekonomická funkce

- Umožňuje navazování susedských vztahů a získávání společenských kontaktů,
- umožňuje přípravu a vykonávání studia či pracovních povinností,
- umožňuje realizovat drobné podnikatelské aktivity.

### 3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce bydlení

- Umožňuje kulturní rozvoj, provozování zájmových aktivit i sportovní činnosti.  
(Šilhánková, 2006, s. 9)

Místo bydliště ovlivňuje také ovlivňuje skutečnost, kde mohou obyvatelé vstupovat na trh práce, kde budou využívat služby soukromé, a i veřejné a kde se budou participovat na veřejném životě. (Matoušek, 2013, s. 142)

Z pohledu podoby domů se liší vzhled i rozsah výstavby. Zatímco na venkově mívá má nové obecní bydlení podobu menších bytových domů či alespoň nabídku pozemků vybavených inženýrskými sítěmi, motivace měst k výstavbě je více spojena s chápáním aktivní role veřejného sektoru při zajišťování bydlení těm obyvatelům, kteří si je z vlastních prostředků nemohou pořídit. Zaměřuje se spíše na bytové domy s desítkami bytových jednotek. (Matoušek, 2013, s. 150)

Výstavba nového obecního bydlení byla často motivována snahami podpořit rozvoj obce a najít nové využití pro opuštěné objekty tam, kde o ně nemá soukromý sektor zájem. (Matoušek, 2013, s. 153)

### 1.3 Trh s bydlením

Hnacím motorem na trhu s bydlením je jeho poptávka, kterou ovlivňují tyto základní faktory:

- Demografické a sociální faktory
- Finanční faktory
- Politika státu

Charakter poptávky je ovlivňován demografickými trendy. Nabídka bydlení je zase ovlivňována:

- Prostorovou zakořeněností a svázaností s trhem pozemků
- Relativně dlouhou dobou produkce
- Velkou mírou státních intervencí

Za subjekty na trhu jsou obvykle považováni investiční podnikatelé, jednotliví investoři, realitní kanceláře, peněžní ústavy, zájmové organizace typu sdružení majitelů domů a dále pak stát, města a obce. Posledně jmenované subjekty mohou působit na trhu s byty nejen na straně nabídky v roli investorů, kteří zajišťují bydlení především pro nízkopříjmové občany, ale zejména jako realizátoři bytové politiky. (Poláková, 2006, s. 18–24)

### 1.4 Typy nemovitých věcí určených k bydlení

Z architektonicko-urbanistického hlediska lze vymezit dva základní způsoby bydlení – v bytových domech (a jejich modifikacích) a v rodinných domech.

**Bytové domy dělíme na:**

- Schodišťové domy
- Věžové domy
- Chodbové domy
- Pavlačové domy
- Bytové domy zvláštního charakteru

**Dále lze provést dělení například podle počtu podlaží. Jedná se o objekty:**

- Nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží)
- Středně podlažní (do 8 nadzemních podlaží)
- Vysoko podlažní (8–16 podlaží)
- Výškové domy (nad 16 nadzemních podlaží)

V případě zlínské aglomerace se lze setkat také s takzvaným továrním dělnickým sídlištěm a zahradním městem. (Šilhánková, 2006, s. 12–16)

**Dále byty rozdělujeme podle způsobu využívání na:**

- Nájemní
- Vlastnické

**Podle vlastnictví domu rozlišujeme bydlení:**

- Ve vlastnictví fyzických osob
- Ve spoluvlastnictví vlastníků bytů
- Ve vlastnictví obce
- Ve vlastnictví bytového družstva

**Podle právního důvodu využívání na:**

- Bydlení ve vlastním bytě
- Bydlení ve vlastním domě
- Družstevní – bydlení ve v objektu ve vlastnictví bytového družstva
- Nájemní – bydlení v objektu v soukromém vlastnictví cizí osoby, popř. obce (Šilhánková, 2006, s. 21)

## 1.5 Shrnutí kapitoly 1

- Bydlení patří mezi klíčové životní potřeby, kterým je v obcích potřeba věnovat náležitou pozornost.
- Zajištění dostupného bydlení zejména pro nízkopříjmové obyvatele představuje jednu ze základních rolí a úkolů místních samospráv s ohledem na jejich finanční možnosti.
- Bydlení má mnoho funkcí, například poskytuje prostor pro zajištění sociálních kontaktů i ekonomické činnosti.
- Bydliště je také místem, ze kterého mohou obyvatelé vstupovat na trh práce, kde využívají služby soukromé i veřejné a kde mohou participovat na veřejném životě a rozvíjet místo jako takové.
- Výstavba obecního bydlení byla často motivována snahami podpořit rozvoj obce a najít nové využití pro opuštěné objekty, o které nemá zájem soukromý sektor.

## 2 BYTOVÁ POLITIKA V ČR

Bez ohledu na politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly ve společnosti je bydlení právem považováno za základní potřebu lidstva. Nezbytná je proto existence bytové politiky v různých formách. Může být buď definována jako samostatná politika, nebo může být zahrnuta jako součást jiné politiky. Bez ohledu na konkrétní cíle v jednotlivých státech panuje shoda ohledně globálního cíle. Ten představuje podmínku zajištění přijatelně kvalitního a dostupného bydlení pro místní obyvatele. Tento cíl je součástí úvodních dokumentů ve všech programech bytové politiky. (Lux, 2003/04, s. 9)

Bydlení se vyznačuje relativně vysokou mírou „vměšování“ státu do trhu s bydlením. Intervence jednotlivých vládních úrovní souvisí s přijatou veřejnou bytovou politikou, jejíž cílem je zajistit adekvátní bydlení všem příjmovým skupinám obyvatel. Bydlení je totiž jednou ze základních lidských potřeb, a tedy se v životě moderní společnosti vyznačuje zvláštním postavením. (Poláková, 2006, s. 16)

Základem bytové politiky každého města by měla být analýza potřeby bydlení a analýza trhu, která určuje:

- Shodu mezi demografickým profilem oblasti a stávajícím stavem bytového fondu
- Konkrétní skupiny s neuspokojenou potřebou bydlení
- Možnou dostupnost nízkonákladového bydlení pro skupiny obyvatel s nízkými příjmy
- Měnicí se trendy vlastnictví bytových jednotek mezi věkovými kohortami
- Očekávané vlastnosti, cenu, množství a vlastnictví nového bydlení v krátkodobém, střednědobém a dlouhodobém časovém horizontu. (Gurran a Bramley, 2017 s. 328)

### 2.1 Cíle bytové politiky

Základním cílem bytové politiky je především tvorba náležitého rámce v oblasti práva, fiskálního a institucionálního prostředí pro činnosti všech účastníků na trhu s bydlením. Stát by neměl činit překážky ekonomické činnosti bytovému trhu a zároveň by měl podporovat skupiny domácností, které nejsou schopny zajistit si samy bydlení. Schválená koncepce politiky bydlení je pak považována za závazný strategický dokument, který udává základní směr vývoje v oblasti bydlení a stanovuje konkrétní cíle.

**Základní cíle bytové politiky jsou:**

1. Zajištění funkčnosti trhu s byty a s tím související právní úpravy pro nájemní, družstevní i vlastnické formy bydlení a včetně vymahatelnosti tohoto práva,
2. růst peněžní dostupnosti bydlení pro jednotlivce i domácnosti, včetně sociální podpory v podobě dávek v oblasti bydlení představující kompenzaci výdajů na bydlení domácností, které mají nižší příjem,
3. podpora nové výstavby a podpora výstavby bytů pro sociální bydlení,
4. zajištění vyšší úrovně bydlení, podpora modernizace,
5. provádění monitoringu trhu s bydlením,
6. nastavení a aplikace pravidel zákazu diskriminace podle pravidel společného trhu EU.

Díky zásahům bytové politiky dochází k vyrovnání nedokonalostí na trhu s bydlením. Těmito zásahy dochází k regulaci a zároveň řešení potíží s přelidněností bytů. Cílí svou podporu také na skupiny lidí, kteří nejsou schopni zajistit si své bydlení. Mezi tyto skupiny řadíme například domácnosti s nízkými příjmy, seniory, závislé na drogách, sociálně nepřizpůsobivé skupiny osob, mladistvé nebo na neúplné rodiny. Podporuje výstavbu nových bytů, modernizaci stávajících bytů, které již nesplňují podmínky kvalitního a moderního bydlení a klade důraz na využívání stávajících neobydlených prostor. (Bytová politika, 2021)

Státní zákroky jsou častokrát vzájemně ve sporu. Stát cílí na zkvalitnění trhu s bydlením a odstranění negativních externalit. Stanovuje podmínky pro poskytování hypoték a financování bydlení, stanovuje pravidla pro fungování bank a klade důraz na tvorbu přehledu o cenách, aby informace o trhu s bydlením byly dostupné pro široké spektrum lidí. Stát navrhuje prostřednictvím územních plánů, jak budou využity lokality, klade podmínky z oblasti stavebního práva, hygienických norem, bezpečnosti a požární ochrany (Lux, 2012, s. 33). Oproti tomu stát na bytovém trhu zasahuje i za jiným cílem. Pořízení bydlení je nákladné, tedy pro část populace cenově nedostupné a nedosažitelné. Vlastní bydlení hrazené z vlastních finančních zdrojů si často člověk může pořídit až během života. Součástí nákupu nemovitosti je obvykle spoluúčast institucionálních věřitelů, kteří mohou mít moc ovlivňovat operace na volném trhu (Lund, 2011, s. 7). Na trhu stát představuje roli ochránce

slabších. Poskytuje dávky, odpouští daně, poskytuje zvýhodněné půjčky nebo dotace a provádí výstavbu obecních či státních dotovaných nemovitostí. (Lux, 2012, s. 33).

## 2.2 Nástroje bytové politiky

Ačkoliv se nástroje bytových politik v jednotlivých zemích odlišují, lze je rozdělit dle Polákové (2006) do čtyř hlavních skupin:

- **Podpora výzkumu a poskytování informací**

Informovaností obyvatel při hledání vhodného bydlení lze přispět soustředěním a šířením informací o trhu s bydlením. Efektivní šíření informací kromě toho také přispívá k tomu, že dochází ke snížení průměrné délky neobsazenosti bytů a s tím souvisejících nákladů.

- **Regulace**

Regulována bývá výše placeného nájemného, nebo i zisk, který připadá pronajímateli. Regulaci lze považovat za boj státu proti růstu cen nájemného na úroveň, která je již za hranicemi možností domácností. Za formu regulace lze považovat i administrativní přidělování bytů, kdy zájemce o bydlení musí splňovat určité podmínky či pravidla.

- **Subvence**

Tento nástroj patří mezi nejznámější formu státních intervencí. Představuje podporu bydlení z veřejných prostředků. Může se však stát, že díky tomu dojde ke zvýšení cenové hladiny v dané oblasti a tento nástroj je pak považován na kontraproduktivní. Častým problémem je i to, že může dojít ke zneužití subvencování. Náročná je i administrativní stránka věci, proto je nutné, aby byla neustále sledována účinnost a efektivnost nástroje bytové politiky.

- **Posilování konkurence**

Stranu nabídky na trhu s bydlením představují i obce. K intervenci dochází například poskytováním pozemků na území obce k nové výstavbě, nebo nabídkou obecních bytů s nižším nájemným. Problémem tohoto nástroje je to, že dochází k výtkám ohledně narušování svobodného podnikání v oblasti bydlení, pokud však trh neumí uspokojit základní potřebu bydlení obyvatel, pak je nutné využít další nástroje, které uspokojení této potřeby mohou přispět.



## 2.3 Typy bytové politiky

V jednotlivých zemích se situace v oblasti bydlení velmi liší a z toho také plyne jedinečnost realizovaných bytových politik v jednotlivých státech. V základu tak rozlišujeme:

- **Sociálně demokratický model** – podstatou je celospolečenská solidarita a zajišťování dostupného bydlení v převážné míře z veřejných zdrojů. Samospráva v tomto případě důrazně intervenuje na trhu s byty s ambicí pomoci slabším jednotlivcům a podporuje zejména družstevní a nájemní bydlení.
- **Korporativistický model** – je odvíjen zejména od pracovní aktivity jedinců na trhu práce a jeho jednou z podstat je vlastní participace občanů v oblasti bydlení. Smyslem takové bytové politiky je usnadnit přístup bydlení v takových fázích života, kdy si ho jedinci nejsou schopni obstarat svými příjmy.
- **Liberální model** – v tomto případě je důraz kladen na aktivitu jedince, kdy je v rámci financování využíváno soukromých finančních prostředků. Veřejné prostředky jsou pak alokovány jen v nezbytné míře.
- **Rudimentární model** – bývá označován za vyhrocený případ liberálního přístupu, tedy že veškerá péče je ponechána zcela na občanech a veřejné instituce se angažují jen minimálně. (Poláková, 2006, s. 28–29)

## 2.4 Veřejná podpora bydlení

V České republice je veřejná podpora v oblasti bytové politiky dnes prokazatelně vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení. Pro naplnění oprávněné, přirozené a legitimní role v oblasti bydlení však mohou obce využít množství nejrůznějších přímých i nepřímých veřejných podpor a regulací. (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s.1)

Z mezinárodního pohledu všechny vyspělé země světa tak oprávněně přichází s nástroji bytové politiky, které se potřebným domácnostem snaží zvýšit finanční dostupnost kvalitativně standardního a přiměřeného bydlení. (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s. 11)

Veřejnou podporu v oblasti bydlení (resp. nájemního bydlení) rozdělujeme do dvou základních podskupin:

- **podporu nabídky** (též podporu na cihlu) spočívající v přímé finanční podpoře výstavby nových bytů a

- **podporu poptávky** (též podporu na hlavu) spočívající ve zvýšení příjmů a koupěschopnosti občanů (poptávajících).

Podporu nabídky v oblasti nájemního bydlení tvoří zejména podpora směřující k výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů, nejen v zahraničí nazývaných sociální bydlení. Sociálním bydlením rozumíme neziskové nájemní bydlení, kde se uplatňovaná výše nájemného díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného (je tedy určitým způsobem regulována, zpravidla na nákladové úrovni), a které je přidělováno přednostně domácnostem, jež by si nemohly z důvodu své příjmové, sociální či zdravotní situace pořídit bydlení na volném trhu. (Lux, Mikeszová a Sunega, 2010, s. 15)

## 2.5 Přidělování, správa a financování bytů

Distribuce bytů byla prezentována jako rozdělení bytového fondu v zájmu potřeb lidí a státu. Financování bydlení pak bylo v socialistické společnosti nedílnou součástí plánovitého financování národního hospodaření. Setkáváme se se třemi základními typy bytové výstavby.

- **Komunální bytová výstavba** – což jsou výhradně bytové domy, které zůstávaly ve správě národních výborů.
- **Podniková bytová výstavba** – financována samotnými podniky a částečně ze státního rozpočtu a z dlouhodobého bankovního úvěru. Zrušena v roce 1981.
- **Družstevní bytová výstavba** – pod dikcí stavebních bytových družstev, což znamenalo, že byty byly stále ve vlastnictví družstva, uživatel je tedy nemohl prodat, pouze se souhlasem družstva převést na jiného uživatele – člena družstva.
- **Individuální bytová výstavba** – šlo převážně o rodinné domky, nástavby a úpravy již existujících rodinných domků. (Poláková, 2006, s. 255–257)

## 2.6 Základní milníky bytové politiky státu od roku 1945 po současnost

Podle Polákové (2006, s. 266) je bytová politika v každé zemi nutně vždy kombinací různých prvků bytových systémů. To plyne ze specifik bydlení a ze skutečnosti, že podmínky a způsoby zajištění odpovídajícího bydlení pro různé skupiny obyvatelstva se výrazně liší – jiný typ bytů poptávají bohatí, o další druh mají zájem střední vrstvy, či sociálně potřební.

Specifickým způsobem nájemního bydlení či nejprve ubytování jsou ubytovny, nebo dělnické kolonie v blízkosti továrny, které se na českém území začaly nejvíce objevovat ve druhé polovině 19. století. (Dulla, 2014, s. 119)

Bytová politika od roku 1945–v roce 1946 bylo při sčítání bytů v českých zemích zjištěno 3 154 746 bytů pro 3 183 847 domácností, což znamenalo, že chybělo téměř 30 tisíc bytů k tomu, aby každá domácnost měla vlastní bydlení. Od roku 1948 považovalo vedení státu za politicky důležité zajištění bydlení pro všechny domácnosti.

- **Bytová politika v 50. letech** – v 50. letech začal trend panelové, průmyslově prováděné výstavby formou tzv. železobetonové prefabrikace. Výstavba měla zajistit rychlé a levné bydlení. První prototyp paneláku G40, kdy označení představuje Gottwaldov a 40 počet bytů, vznikl v roce 1953 a do roku 1958 bylo postaveno 25 tisíc takovýchto bytů. (Dulla, 2014, s. 119) Na konci 50. let rostla poptávka po bytech ve velkých městech, zejména pak v Praze. (Poláková, 2006, s. 253)
- **Bytová politika v 60. letech** – je považováno za období značného úbytku bytů, zejména kvůli fyzické likvidaci starých obytných domů, vyřazování nevyhovujících bytů kvůli jejich zdravotní závadnosti a slučování bytů v rodinných domech. Zajímavostí je, že došlo ke sjednocení nájemného ve všech domech, kromě družstevních. V 70. letech se kvůli klesající výkonnosti ekonomiky stále více objevovala výstavba družstevních domů. Zvyšovala se podpora výstavby rodinných domů. (Poláková, 2006, s. 254). Od roku 1960 do roku 1989 činily investice do bytového hospodářství asi 12 % z celkového počtu, dlouhodobě však tento podíl klesal. V tomto období bylo v Československu dokončeno celkem 3 miliony nových bytů, kdy 630 tisíc bytů muselo pokrýt úbytek bytů. Konec 60. let je také ve znamení komunální bytové výstavby. (Poláková, 2006, s. 260)
- **Bytová politika v 70. letech** – bytová problematika se stala jednou z hlavních priorit hospodářských plánů. (Poláková, 2006, s. 254). Moderní tuzemskou architekturu představoval prefabrikovaný bytový dům, panelák, objekt z celostěnových panelů. Na území ČR se jich nachází asi 80 tisíc, což představuje 1,2 milionů bytů, ve kterých odhadem žije více než 3 miliony obyvatel. (Dulla, 2014, s. 115). V letech 1971–1975 bylo dokončeno nejvíce bytů (614 tisíc). Kulminace podnikové výstavby, kdy například v roce 1975 takto vzniklo přes 20 tisíc bytů. Setkáváme se také se zvýšením

počtu bytů k rekreačním účelům. Zatímco v roce 1970 jich bylo 26,4 tisíce, v roce 1980 už to bylo téměř 120 tisíc.

- **Bytová politika v 80. letech** – stále nízký podíl bytů v osobním vlastnictví, v ČSSR v roce 1980 šlo jen o 1,1 % bytů. (Poláková, 2006, s. 258). Stagnace či pokles produkce bytů. Podobně jako ve většině ostatních evropských zemí. Nicméně platí, že zatímco na počátku 60. let obývaly jeden byt průměrně 3–4 osoby, koncem 80. let už jen výjimečně přidaly tři osoby na jeden byt. I přes masivní výstavbu v letech 1960–1989 je patrné, že v porovnání s bytovými standardy a vývojem bytového fondu západoevropských států bylo toto zlepšení životních podmínek v tuzemsku nedostatečné. (Poláková, 2006, s. 263)
- **Bytová politika v 90. letech** – sametová revoluce představující radikální změnu politických a ekonomických poměrů silně vstoupila i do bytové politiky a trhu s nemovitostmi. Již v dubnu 1991 byly zahájeny restituce představující navrácení majetku konfiskovaného po roce 1948, kdy šlo o přibližně 10 % bytového fondu. Součástí decentralizace státní moci a obnovení územních samospráv bylo přenesení části bytového fondu z rukou státu do majetku obcí. Podle některých zdrojů šlo až o necelý 1,5 milionu bytů, což představovalo cca 40 % bytového fondu v ČR. Dále bytovou politiku významně ovlivnila i privatizace, která se promítla do oblasti družstevního bydlení. Nemalou část bytových jednotek prodali do rukou soukromníků i obce, s tím, že si samy stanovily pravidla, za jakých podmínek mohou vlastnictví bytů změnit. (Poláková, 2006, s. 59–62). Proces privatizace výrazně zvýšil význam vlastnického bydlení a snížil podíl domácností, které žijí v nájemním bydlení. Česko se tím výrazně odlišilo např. od Rakouska nebo Německa, které si zachovávají významný podíl nájemního bydlení. Odlišuje se také přístup samospráv k zajišťování bydlení, které si v Německu nebo Rakousku uchovávají významný podíl na nové výstavbě (Matoušek, 2013, s. 143)

## 2.7 Instituce zajišťující bytovou politiku

Je otázkou, jaké zásahy do trhu s bydlením má provádět stát, respektive obec prostřednictvím strategického plánování. Na jedné straně stojí obhájci volného trhu, kteří tvrdí, že pravidla a plánování zpomalují růst a zdražují cenu za bydlení. Oproti tomu stojí plánovači, kteří poukazují na rizika spojená s životním prostředím, sociální či ekonomickou situací. Tvorbu strategických plánů bydlení ve městech a obcích lze charakterizovat jako sledování

dlouhodobějších prostorových strategií ve kterých je zohledněna funkčnost regionů. Tyto plány se zaměřují také na další ekonomický a společenský rozvoj, rozsah nabízeného vzdělání, úroveň zdravotnické péče anebo stav dopravní infrastruktury. (Gurran a Bramley, 2017, s. 132)

### **2.7.1 Ministerstvo pro místní rozvoj**

Ministerstvo pro místní rozvoj představuje ústřední orgán v problematice bytové politiky v České republice. Správu finančních prostředků na její fungování provádí již od 1.1.1996

#### **Hlavní cíle MMR v oblasti bydlení:**

- Efektivní fungování trhu s bydlením včetně právní úpravy pro nájemní, družstevní i vlastnické bydlení; součástí je i odstranění právních a cenových deformací v oblasti nájemního bydlení
- Zvyšování kvality bydlení, podpora vlastníků ve správě, opravách, modernizaci a údržbě současného bytového fondu
- Zvyšování nabídky bydlení, podpora nové výstavby včetně výstavby sociálně zaměřených bytů
- Zvyšování finanční dostupnosti bydlení, včetně dávek sociální podpory
- Nastavení nediskriminačních pravidel trhu Evropské unie (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014–2021)

V letošním roce k 15.lednu 2021 vyhlásilo MMR výzvu k podávání žádostí o podporu o programu Podpora bydlení, podprogramu Podporované byty, dotační tituly Pečovatelství byt a Komunitní dům seniorů, a dále pak do podprogramů Technická infrastruktura a Bytové domy bez bariér. (Národní dotace, 2021)

### **2.7.2 Ministerstvo financí**

Do kompetencí Ministerstva financí spadá podpora stavebního spoření se státním příspěvkem podle zákona č. 95/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Hlavním cílem je motivace občanů na spoření k financování bytových potřeb.

Další formy podpory ze strany Ministerstva financí je snížená sazba DPH pro novou výstavbu, osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti, kde

prodávající osoba trvale bydlela, případně možnost odečíst od základu daně úroky z úvěru na pořízení bydlení. (Působnost Ministerstva financí, 2020)

### 2.7.3 Ministerstvo práce a sociálních věcí

Na problematiku bydlení se orientuje také Ministerstvo práce a sociálních věcí, které poskytuje příspěvky na bydlení. Tento příspěvek slouží pro rodiny či jednotlivce, kteří mají nízké příjmy. Příspěvek na bydlení může čerpat vlastník nebo nájemce bytu, pokud náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu vlastníka, nebo nájemce bytu a společně posuzovaných osob a koeficientu 0,30 a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, a současně součin rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. (Příspěvek na bydlení, 2021)

### Koncepce sociálního bydlení 2015–2025

Součástí tvorby koncepce bylo zapojení široké platformy lidí z různých názorových proudů, díky níž byly identifikovány hlavní problémy:

- Vysoké zatížení rozpočtů domácností výdaji na úhradu nákladů spojených s bydlením
- Roztříštěnost veřejných transferů
- Dopad demografických změn, úbytek mladých rodin, zvyšující se počet starší generace
- Zvyšování cen za energie a služby
- Nedostatek dostupného bydlení pro určité skupiny osob
- Omezené veřejné prostředky
- Bariéry pro získání bydlení (zadluženost) (Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2020, 2015)

### 2.7.4 Ministerstvo životního prostředí

Další instituce, která zasahuje do oblasti bytové politiky je Ministerstvo životního prostředí. Mezi její kompetence spadá program Nová zelená úsporám, který byl spuštěn v roce 2014. Tento program si klade za cíl zvýšit energetickou účinnost budov a snížit emise skleníkových plynů a dalších látek, které zhoršují ovzduší. Směr podpory cílí na snižování energetické

náročnosti budov včetně výměny nevyhovujících zdrojů vytápění. Program podporuje fyzické osoby, právnické osoby i ústřední instituce. Celkový objem finančních prostředků na období programu je 17,2 mld. Kč.

**Program podporuje například:**

- Renovaci bytových i rodinných domů (výměnu oken a dveří, zateplení střech, fasád)
- Stavbu pasivních domů
- Koupí nízkoenergetických domů a bytů
- Zelené střechy
- Pořízení dobíjecích stanic pro osobní automobily u bytových domů (Ministerstvo životního prostředí, 2020)

### **2.7.5 Státní fond podpory investic**

Jedná se o státní fond v působnosti ministerstva ČR, který vznikl přejmenováním původního Státního fondu rozvoje bydlení. K této změně došlo 1.6.2020 v rámci novely č. 113/2020 Sb. Mezi hlavní kompetence patří podpora bydlení, dále pak podporu regionálního rozvoje a vybrané činnosti z oblasti cestovního ruchu.

Tento fond v minulosti poskytoval úvěry pro mladé lidi s nízkou úrokovou sazbou, dále pak poskytoval podporu při rekonstrukcích panelových domů v působnosti programu Panel, nebo podporoval výstavbu sociálních bytů.

V současné době poskytuje Státní fond podpory investic následující podporu:

- **Vlastní bydlení** – program na pořízení či modernizaci bydlení pro mladé lidi do 40 let pečující o dítě do 15 let
- **Zateplování** – v rámci programu je možné získat bezúročný úvěr na zateplení a energetickou modernizaci bytových domů
- **Výstavba pro obce** – program pro obce sloužící pro vybudování sociálních a finančně dostupných bytů či domů
- **Nájemní byty** – jedná se o poskytnutí úvěrového programu na výstavbu nájemních domů a bytů, popř. přestavbu budov sloužící pro skupiny obyvatel ve věku 65+, zletilé osoby do 30 let, nebo osoby, jejichž obydlí zasáhla a zničila živelní pohroma.

- **Regenerace sídlišť** – dotační program sloužící obcím k regeneraci veřejných prostranství na sídlištích
- **Program Živel** – úvěrový program sloužící k opravě poškozeného obydlí živelní pohromou, výstavbu nového bytového domu mimo záplavové území, nebo budování protipožárních opatření
- **Panel 2013+** - úvěrový program zaměřený na komplexní opravy panelových i nepanelových domů, cílem je oprava poruch, snížení energetické náročnosti, modernizace bytových jader a zlepšení celkového stavu sídlišť
- **Brownfieldy** (Dotace a úvěry, 2021)

## 2.8 Sociální bydlení

Jednou z rolí státu ve středoevropském prostoru je zajištění co největší míry celkové a finanční dostupnosti bytového fondu. Má k tomu k dispozici zejména legislativní a ekonomické nástroje, díky kterým může vstoupit do segmentu bytů. Patrné však je, že zatímco mezi lety 1948 až 1989 výrazně do situace vstupoval formou masivní výstavby domů, po revoluci už od této praxe i vzhledem k vysoké finanční náročnosti ustoupil. Zásadně se tak změnil přístup k občanům, vůči nimž se sám sebe dobrovolně učinil odpovědným za zajištění odpovídajícího bydlení všem obyvatelům. (Lux, 2010, s. 34)

Ministerstvo práce a sociálních věcí sociální bydlení definuje jako bydlení poskytované osobám v bytové nouzi nebo bytovou nouzí bezprostředně ohroženým, včetně lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřenou výši svých příjmů. Sociální bydlení je poskytováno za specifických smluvních podmínek nájmu a v souladu s určitými principy.

Sociální bydlení je určeno také pro osoby, které, třebaže pobírají sociální dávky na podporu bydlení (příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení), vynakládají na bydlení významnou část svých příjmů (více než 40 % disponibilních příjmů) a nejsou schopny tuto svoji obtížnou situaci řešit samy na trhu s bydlením (přestěhováním do levnějšího vhodného bydlení, prodejem vlastního bydlení a koupí nebo pronájmem vhodného bydlení).

Za principy sociálního bydlení pak lze označit zejména princip solidarity, kdy je upevňován sociální smír ve společnosti. Zároveň je klíčový princip subsidiarity, kdy je přístup k sociálnímu bydlení nutno ponechat na místní samosprávě. (Základní informace o sociálním bydlení, 2021)



Úkolem obecního úřadu je mimo jiné správa a údržba bytového fondu i nastavení systému včasného upozorňování nájemců obecních bytů na prodlení s platbami nájemného a služeb, které jsou spojeny s bydlením.

V případě sociálního bydlení jsou rozlišována tři základní pojetí, která vycházejí z typu vlastníka a druhu financování.

- Nájemní bytový fond, který vlastní obec či jiný veřejnoprávní subjekt
- Nájemní bytový fond v majetku neziskové organizace nebo družstva
- Bydlení, k jehož pořízení byly použity veřejné prostředky (Poláková, 2006, s. 55–56)

Dostupnost finančně přijatelného bydlení snižuje počet domácností s ekonomickými potížemi a také zabraňuje vzniku sociálního vyloučení a koncentraci takto dotčených obyvatel v tzv. vyloučených lokalitách. (Kuda a Lux, 2010, s. 12)

Dostupné bydlení má zároveň vliv na porodnost, jelikož mezi mladými lidmi lze zaznamenat široce rozšířené obavy, že mateřství představuje riziko pro ženu z pohledu její pracovní kariéry, společenskou izolaci a obecně se lze setkat s názorem, že mladí lidé s dětmi nezvládnou zajistit si dostatečný životní standard. (Kuda a Lux, 2010, s. 57)

## 2.9 Demografický vývoj

Úkolem každé obce je sledování demografických trendů a změn, kdy se vývoj v počtu obyvatel a skladba podle věkové struktury promítá do strategie bytové politiky v konkrétní lokalitě. Tyto trendy se promítají jednak do územních plánů pro novou výstavbu, ale také do údržby stávající bytové kapacity. (Gurran a Bramley, 2017, s. 69)

V posledních desetiletích je klíčovým trendem snižující se počet lidí v jednotlivých domácnostech kvůli klesající porodnosti a zároveň upřednostňování možností, které nabízí moderní globalizovaný svět. (Gurran a Bramley, 2017, s. 311)

## 2.10 Shrnutí kapitoly 2

- Základem bytové politiky každého města by měla být analýza potřeby bydlení a analýza trhu.
- Pořízení bydlení je obvykle finančně nákladné, tedy pro část populace cenově nedostupné a nedosažitelné
- V případě bytové politiky rozdělujeme tyto základní typy: korporativistický, sociálně demokratický model, liberální a rudimentární model.
- Sociálním bydlením rozumíme neziskové nájemní bydlení, kde se uplatňovaná výše nájemného díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného.
- Novodobou historii bydlení v tuzemsku lze charakterizovat tak, že v 50. letech začal trend panelové, průmyslově prováděné výstavby formou tzv. železobetonové prefabrikace. Dále 60. léta jsou považována za období značného úbytku bytů, zejména kvůli fyzické likvidaci starých obytných domů. Jednou z hlavních priorit hospodářských plánů se bytová politika stala v 70. letech. Následná 80. léta představují období postupného útlumu výstavby, kdy se navíc ukazuje velký rozdíl v úrovni bydlení v porovnání s vyspělými zeměmi. Porevoluční dobu nemovitostní segment výrazně ovlivnily restituce, privatizace a vznik volného trhu s byty.
- Institucemi zajišťující bytovou politiku je Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí, Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo životního prostředí a Státní fond podpory investic.

### 3 NÁJEMNÍ BYDLENÍ A NÁJEMNÉ

Nájemní sektor rozlišuje dva základní segmenty, které jsou diferencovány způsobem financování a výší nájemného, typem vlastníka, mírou a formami podpory ze strany státu, kvalitou bytových jednotek, klientelou apod. Jedná se o soukromý nájemní sektor (ziskový) a dále pak sektor sociální, který je vymezen pro neziskový (veřejný) sektor. (Poláková, 2006, s. 49)

#### 3.1 Přístup k obecnímu bytovému fondu

Obcím podle ustanovení paragrafu 35, odstavec 2, zákona č. 128/2000 Sb. Přísluší mimo jiné, aby uspokojovaly potřeby bydlení. Ty může obec realizovat různými způsoby mimo jiné v závislosti na rozpočtových a majetkových možnostech obce. Jedná se například o nájemní bydlení v bytech ve vlastnictví obce, o územním plánem vytváření vhodných ploch pro výstavbu nájemních domů jiných investorů, pro výstavbu rodinných domů, vybavení těchto ploch inženýrskými sítěmi, využívání dotačních titulů Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

Důležité rovněž je, aby obce při uskutečňování své bytové politiky dbaly na užití nediskriminačních pravidel společného trhu EU včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s tuzemským i evropským právem. (Valachová a Pösl, 2009, s. 38)

Bytovou politikou by měly obce zajišťovat sociální bydlení jakožto netržní segment bytového fondu. Zároveň důležitá je skutečnost, že právní řád nezakládá občanům obce právo na pronájem obecního bytu. Tato pravomoc je v rukou rady obce, která při rozhodování zohledňuje pravidla, která jsou obvykle obcí zveřejněna na obvyklých místech.

Mimo jiné platí, že obec je povinna zveřejňovat seznam volných bytů k pronájmu jakožto informaci podle zákona o svobodném přístupu k informacím. (Valachová a Pösl, 2009, s. 42)

Výdaje na bydlení představují stále větší podíl na spotřebních výdajích českých domácností. Zároveň existují regionální rozdíly v dostupnosti bydlení, které neodpovídají mzdovým podmínkám v jednotlivých lokalitách. (Kuda a Lux, 2010, s. 7)

## 3.2 Nájemné v obecních bytech

Z § 35 odst. 2 zákona o obcích vyplývá, že obec ve svém územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Výslovně se uvádí uspokojování potřeby bydlení. Z toho plyne i zájem obce poskytovat obecní byty. Rozlišujeme nájemné tržní a regulované.

### 3.2.1 Vybrané právní normy pro nájemné

Pronájem obecních bytů podle § 102 odst. 3 zákona o obcích náleží radě obce jakožto zbytková kompetence. Zákon však výslovně neuvádí, že je obec povinna řešit bytové záležitosti svých občanů a nelze ji ani sankcionovat pro nečinnost. Na přidělení bytu ve vlastnictví obce není právní nárok. (Veselý, 2020)

Obec se při stanovení a zejména pak změně nájemného musí řídit § 2249 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.

V případě navýšení ke změně nájmu dochází po dohodě s nájemcem, a to písemnou formou. Nájem může být zvýšen i jednostranně, a to až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě. Nařízení vlády přesně stanovuje postup, jak může dojít ke zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Další podmínkou při jednostranném zvyšování nájemného pronajímatelem je, že nájemné může být zvýšeno maximálně o 20 % v souhrnu za všechna provedená zvýšení nájemného za poslední tři roky. Za opodstatněný důvod lze považovat například inflaci.

Zvláštní situace v případě zvyšování nájemného nastane, pokud byly provedeny stavební úpravy, jež trvale zlepšují užitnou hodnotu bytu či domu. V tomto případě se lze dohodnout na zvýšení nájemného nejvýše však o 10 % z účelně vynaložených nákladů ročně. (Krejčí, 2015)

Pravidla pro přidělování bytů mají charakter vnitřního předpisu obce, jsou přijímána většinou usnesením rady (případně zastupitelstva) obce a orgán, který pravidla vydal, se od nich může odchýlit. Pravidla podle zákona obec vůbec nemusí vydat, nicméně jejich existence přispívá k transparentnosti při nakládání s bytovým fondem obce. (Veselý, 2020)

## 3.3 Typy bytů

Obce pronajímají byty za různým účelem. Definovat a vymezit je lze takto:

- **Běžné obecní byty** – byt v domě v majetku obce, který nemá charakter bytu zvláštního určení, bytu sociálního a startovacího.
- **Byty zvláštního určení** – byty v domech s pečovatelskou službou a byty bezbariérové.
- **Byty v celoměstském zájmu** – mívají specifická pravidla a individuální posouzení, co je celoměstský zájem
- **Sociální byty** – byty pro žadatele s nízkými příjmy, v bytové nouzi s potřebou komplexní sociální podpory i pro žadatele s nízkými příjmy bez potřeby komplexní sociální podpor
- **Startovací byty** – byty pro žadatele do 35 let s omezenými příjmy a s dočasným pobytem v těchto bytových jednotkách
- **Služební byty** – byty, jejich nájem je vázán na výkon domovníckých prací. Může jít také o bydlení pro klíčové profese v obci, jako je například učitel či lékař
- **Byty osobě s přiznaným statutem azylanta** – pro dočasné ubytování, disponuje jimi například Praha

### 3.4 Stanovení výše nájemného

V případě stanovení výše nájemného se musí obec vypořádat z dvěma hlavními skutečnostmi. Jednou z nich je role municipality chovat se jako pro uspokojování potřeb svých občanů v souladu s místními předpoklady a místními zvyklostmi. Současně s tím je zákonem uložena obci povinnost účelně a hospodárně využívat svůj majetek, pečovat o jeho zachování a rozvoj.

Analýzu, jak správně stanovit výši nájemného, si nechalo v roce 2012 zpracovat například Statutární město Brno. Jsou v ní mimo jiné vymezeny základní možnosti nájemného:

- **Nákladové nájemné** – nájemné, které pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen
- **Ekonomické nájemné** – pro pronajímatele zajistí dostatečné prostředky na správu a údržbu bytového fondu včetně určitého přiměřeného zisku a současně bude pro běžného nájemce obecního bytu sociálně přijatelné

- **Modifikované ekonomické nájemné – promítají** se v něm skutečnosti, že ne všechny náklady musí obec s ohledem na počet bytových jednotek vynaložit. Zohledňuje i místní specifika a potřeby

Ve všech případech však platí, že obec při stanovení nájemného musí zohlednit tyto faktory:

- Daň z nemovitostí
- Pojištění stavby
- Náklady na opravy a údržbu
- Správa nemovitosti
- Amortizace
- Pronajmutí pozemku
- Náklady na uvedení do pronajatelného stavu
- Rezervy

Ministerstvo práce a sociálních věcí v roce 2016 nechalo zpracovat studii s názvem Analýza struktury obecních bytů v ČR, z níž vyplynulo, že z 1 433 obcí s obecním bytovým fondem mělo obecní sociální byty pouze 548 obcí, což po převážení činí 32,9 %. (Foldynová et al., 2016)

### 3.5 Shrnutí kapitoly 3

- V případě nájemního bydlení rozlišujeme soukromý nájemní sektor (ziskový) a dále pak sektor sociální, který je vymezen pro neziskový (veřejný) sektor.
- Výdaje na bydlení představují stále větší podíl na spotřebních výdajích českých domácností.
- Rozlišujeme nájemné tržní a regulované.
- Pravidla pro přidělování bytů mají charakter vnitřního předpisu obce a jsou přijímána většinou usnesením rady (případně zastupitelstva).
- Obcemi pronajímané byty lze rozdělit na běžné obecní; zvláštního určení; v celoměstském zájmu; sociální; služební; startovací; osobě s přiznaným statutem azylanta.

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**



## 4 SOCIOEKONOMICKÝ PROFIL MĚST ZLÍN, OTROKOVICE A FRYŠTÁK

Pro analýzu ekonomické situace byly posouzeny údaje týkající se příjmů, výdajů, zadluženosti a demografického vývoje.

Informace byly získány z odborného webu [monitor.statnipokladna.cz](http://monitor.statnipokladna.cz), což je specializovaný informační portál Ministerstva financí ČR, který umožňuje veřejnosti volný přístup k rozpočtovým a účetním informacím ze všech úrovní státní správy a samosprávy. Dále byly použity informace z Českého statistického úřadu.

Rovněž je porovnána dluhová služba, kdy její obsah podle usnesení vlády České republiky č. 346/2004 lze definovat jako zaplacené úroky, uhrazené splátky vydaných dluhopisů, splátky jistin a splátky leasingu (položka 5178 rozpočtové skladby). Dluhová základna pak obsahuje skutečně dosažené daňové příjmy v Tř. 1 a nedaňové příjmy v Tř. 2 za daný kalendářní rok a také dotace (prostředky finančního vztahu státního rozpočtu k rozpočtům obcí a k rozpočtům krajů podle přílohy zákona o státním rozpočtu na příslušný kalendářní rok). Dluhová služba se poměruje ke skutečnému objemu dluhové základny za uplynulý kalendářní rok.

### 4.1 Fryšták: Příjmy, výdaje v letech 2017–2021

V případě města Fryštáku pro rok 2021 byly příjmy naplánovány na 73 356 tis., výdaje pak na 82 332 tis. Kč. Zvláště v případě příjmů jde o znatelný rozdíl mezi lety 2017 až 2021, kdy stouply o cca 15 000 tis. Kč.

Fryšták*	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
<b>Příjmy konsolidované</b>	68 627	75 268	83 201	74 240	73 357
<b>Výdaje konsolidované</b>	68 790	80 421	76 121	60 969	82 332
<b>SALDO konsolidované</b>	<b>-163</b>	<b>-5 154</b>	<b>7 080</b>	<b>13 271</b>	<b>-8 975</b>

Tabulka 1: Příjmy a výdaje Města Fryšták v tis. Kč (vlastní zpracování dle: [monitor.mfcr.cz](http://monitor.mfcr.cz))

## 4.2 Otrokovice: Příjmy, výdaje v letech 2017–2021

Město Otrokovice hospodaří s rozpočtem, který se ve sledovaném období pohyboval mezi 380 214 – 584 357 tis. Kč. K výraznému propadu pak podle všeho dojde v roce 2021, kdy příjmy oproti předchozímu roku klesnou o cca 100 000 tis. Kč.

Rozpočet města Otrokovice*	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Příjmy konsolidované	380 214	428 606	584 357	518 153	410 191
Výdaje konsolidované	361 896	448 514	587 795	472 936	461 138
SALDO konsolidované	18 318	-19 908	-3 438	45 216	-50 947

Tabulka 2: Příjmy a výdaje Města Otrokovice v tis. Kč (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz)

## 4.3 Zlín: Příjmy, výdaje v letech 2017–2021

Ze sledovaných měst hospodaří Zlín s největším rozpočtem, kdy pro letošní rok jsou naplánované příjmy na 1 622 562 tis. Kč oproti výdajům 1 627 762 tis. Kč. V případě porovnání mezi sledovanými lety 2017 až 2021 jde o navýšení o přibližně 30 milionů Kč.

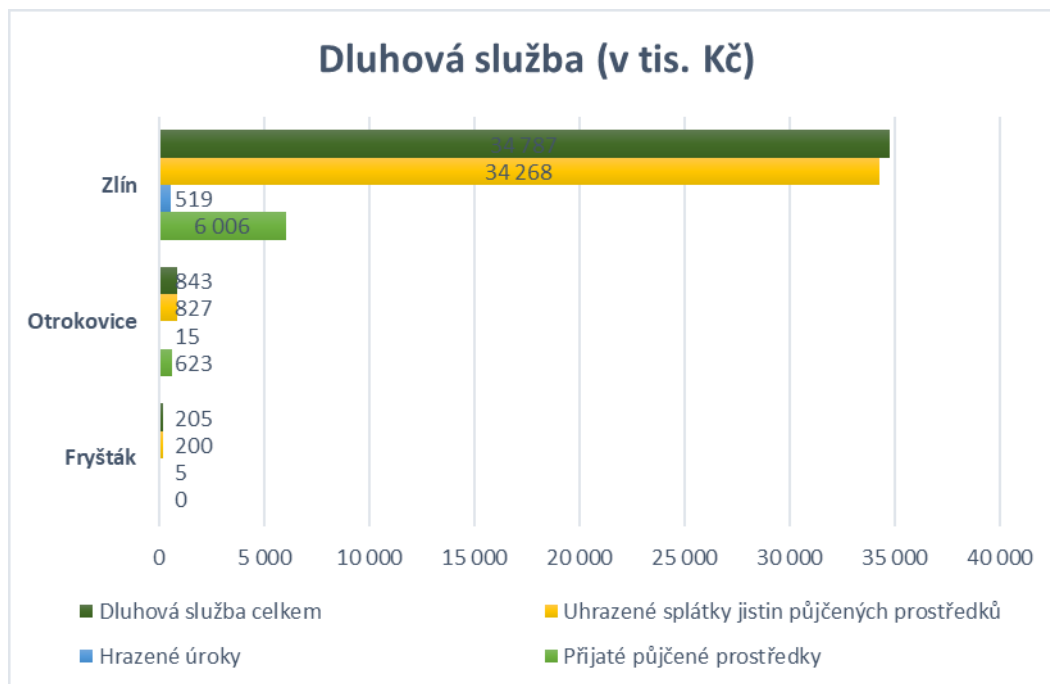
Rozpočet města Zlína*	Rok				
	2017	2018	2019	2020	2021
Příjmy konsolidované	1 596 780	1 763 862	1 830 888	1 896 783	1 622 562
Výdaje konsolidované	1 544 495	1 782 911	1 791 051	1 699 522	1 627 762
SALDO konsolidované	52 285	-19 049	39 837	197 261	-5 200

Tabulka 3: Příjmy a výdaje Města Zlín v tis. Kč (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz)

\*Za léta 2017–2020 jde o skutečnost dle účetní závěrky. Za rok 2021 jde o schválený rozpočet (celorok k 03/2021).

## 4.4 Dluhová služba

V rámci porovnání jednotlivých měst byla zpracována a analyzována i dluhová služba. Z ní vyplývá, že největší závazky má město Zlín 34 787 tis. Kč, následují Otrokovice 843 tis. Kč, u Fryštáku dluhová služba představuje pouze 205 tis. Kč.



Obrázek 1: Graf dluhové služby v obcích (v tis. Kč), vlastní zpracování dle monitor.mfcr.cz

Pro další meziměstské porovnání uvádím i přepočtenou dluhovou službu na jednoho obyvatele daného města.

Dluhová služba na 1 obyvatele (v Kč)	Fryšták	Otrokovice	Zlín
	55	48	467

Tabulka 4: Dluhová služby na jednoho obyvatele (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz)

#### 4.5 Demografický vývoj ve sledovaných městech

Jako další byl zpracován vývoj počtu obyvatel v letech 2015–2020 u sledovaných měst. Z údajů statistik vyplývá, že počet občanů zhruba odpovídá celorepublikovému poklesu, tedy že rozdíl mezi lety 2015 až 2020 není dramatický.

Název obce	Počet obyvatel v jednotlivých letech					
	Rok					
	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Fryšták	3 709	3 699	3 701	3 704	3 697	3 684
Otrokovice	18 253	18 157	18 009	17 932	17 876	17 879
Zlín	75 112	75 171	75 117	74 947	74 997	74 935

Tabulka 5: Vývoj počtu obyvatel v jednotlivých letech (vlastní zpracování dle: ČSÚ)

Dále byl hodnocen přírůstek obyvatel v jednotlivých letech. Ze získaných dat vyplývá, že například v roce 2020 u Fryštáku činil 34, u Otrokovic (-287) a u Zlína (- 457).

<b>Celkový přírůstek obyvatel v jednotlivých letech</b>						
<b>Název obce</b>	<b>Rok</b>					
	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Fryšták</b>	-10	2	3	-7	-13	34
<b>Otrokovice</b>	-96	-148	-77	-56	3	-287
<b>Zlín</b>	59	-54	-170	50	-62	-457

Tabulka 6: Celkový přírůstek obyvatel ve sledovaných obcích v letech 2015–2020 (vlastní zpracování dle: ČSÚ)

#### 4.6 Shrnutí kapitoly 4

- V případě analýzy příjmů a výdajů s největší částkou hospodaří Zlín – přesahuje pro rok 2021 1,6 miliardy Kč. Dluhová služba odpovídá částce 34 787 tis. Kč. Naopak prakticky nulovou dluhovou službu má Fryšták, kdy jde o 205 tis. Kč, a který v roce 2021 hospodaří s přibližně 80 miliony. Rozpočet Otrokovic činí přes 400 milionů Kč a dluhová služba 843 tis. Kč.
- Města Zlín, Otrokovice a Fryšták představují aglomeraci, která čítá téměř 100 tisíc obyvatel. Největší počet z nich je soustředěn právě do krajského města Zlín (74 935). I tento region se potýká s poklesem počtu obyvatel, který je velmi podobný jako celorepublikový průměr. Jen pro porovnání celkem zde mezi lety 2015–2020 ubylo 576 obyvatel, což představuje 0,59 % z původního počtu.

## 5 ANALÝZA DOSTUPNOSTI NÁJEMNÍHO BYDLENÍ VE VLASTNICTVÍ OBCE A SOUKROMÝCH MAJITELŮ

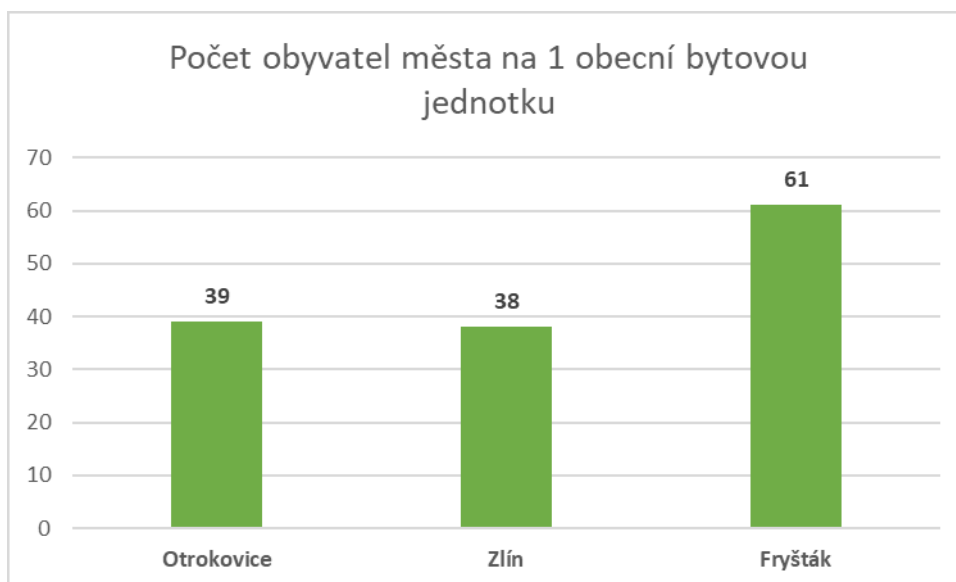
Systém distribuce a redistribuce bytových jednotek se uskutečňuje převážně na základě administrativního přidělování bytu veřejnými orgány podle určitých kritérií a prostřednictvím trhu, tedy jako zboží, kde je obvykle rozhodujícím kritériem cena (Poláková, 2006, s. 16)

V rámci diplomové práce byla analyzována struktura nájemního bydlení ve vlastnictví měst Zlín, Fryšták a Otrokovice. Z ní mimo jiné vyplývá, že Zlín a Otrokovice přistupují k bytové politice poměrně podobně. Odlišný pohled v případě Fryštáku souvisí zejména se skutečností, že byty nabízí v tzv. Domě pro seniory.

### 5.1 Počet bytů a výše nájemného

Stěžejním sledovaným ukazatelem byl celkový počet bytů. Podle očekávání největším počtem disponovalo k 31.12.2020 Statutární město Zlín, kdy šlo o 1988 jednotek. Otrokovice vlastnily 433 jednotek, Fryšták pak 60.

V případě přepočtu počtu bytových jednotek na jednoho obyvatele je ukazatel následující:



Obrázek 2: Počet obyvatel města připadající na jednu obecní bytovou jednotku (vlastní zpracování)

Vyplývá tak, že si Otrokovice i Zlín drží prakticky zcela stejný poměr, zatímco z pohledu Fryštáku je tento ukazatel výrazně horší. Podle starosty města Lubomíra Doležela však nejde o skutečnost, která by město tížila.

V případě přepočtu na obyvatele, kteří nájemní byty obývají, lze dospět k zjištění, že ve Zlíně na jednu bytovou jednotku připadá 1,5 obyvatele, v Otrokovicích 1,6 obyvatele a ve Fryštáku 1,25 obyvatele. Tedy i v tomto případě mají dvě sledovaná města velmi podobné hodnoty.

V přehledu níže jsou i uvedeny ceny platby za metr čtvereční za jeden měsíc. Ceny se liší podle kvality bytové jednotky, zdroje financování a také jejich účelu.

	Město		
	Fryšták	Otrokovice	Zlín
<b>Počet bytů ve správě obce</b>	60	433	1988
<b>Celkový počet osob užívajících obecní bytový fond</b>	70–80	720	3023
<b>Výše nájemného (v Kč/m<sup>2</sup>)</b>	ø 70–80	ø 48,5	Standardní byty: 79,53 Byty ve velkokapacitních domech v ul. Okružní, Středová a Nad Ovčírnu: 79,53 Byty se sníženou kvalitou: 65 Byty se státní dotací: 23,59 - 70,78 Byty pro seniory a zdravotně postižené osoby: 23,59 - 45,19 Startovací byty pro mladé rodiny: 50–60

Tabulka 7: Přehled obecních bytových jednotek a výše nájemného (vlastní zpracování)

## 5.2 Sociální zaměření bytových jednotek

Rozdílně se pak města staví právě k účelu bydlení v jednotlivých jednotkách. Například v otázce v počtu bytů režimu domů/bytů s pečovatelskou službou. Zatímco Zlín ani Fryšták takovými byty nedisponuje, v případě Otrokovic město drží přibližně 15procentní podíl z celkového počtu.

V počtu bytů v režimu sociálního bydlení je pak ve Fryštáku celkem 59 jednotek ze 60, Otrokovice takto označují 430 z 433, kdy tři jsou byty obývané školníky tří základních škol. U Zlína pak není počet bytů stanoven.

Jak vyplývá i z role měst, jejich úkolem je starost o své obyvatele v případě nenadálých situací. Získán tak byl i počet bytů určených právě pro řešení dočasné bytové potřeby. Zatímco Fryšták má takto vyčleněn jeden byt, Otrokovice žádný. Zlín sice nemá počet striktně stanoven, ale z odpovědi vyplývá, že v případě nouze je schopen zajistit bydlení ve vybraných objektech.

Sledovaný parametr	Město		
	Fryšták	Otrokovice	Zlín
<b>Počet bytů v režimu byty/domy s pečovatelskou službou</b>	-	55	-
<b>Počet bytů v režimu sociálního bydlení</b>	59	Fakticky celý bytový fond města, s výjimkou 3 školnických bytů v budovách ZŠ.	není stanoveno
<b>Počet bytů pro řešení krizové situace</b>	1	-	není stanoveno <sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> V režimu nájmu bytu při krizových a mimořádných situacích jsou přednostně pronajímány byty kategorie sociální v bytových domech Okružní 4699 a Středová 4786. O nájem bytu při krizové situaci může požádat občan/ka SMZ především v případě, kdy se jeho/její vlastní či pronajatý byt či dům stal přechodně neobyvatelným následkem živelní pohromy (požáru, výbuchu plynu, povodně apod.). Žadatel/ka nedokládá žádné dokumenty s výjimkou údajů nezbytných pro uzavření nájemní smlouvy. Tzv. krizový byt může být pronajat pouze na dobu nezbytně nutnou k provedení oprav směřujících k opětovnému užívání domu nebo bytu, který žadatel/ka užíval/a před vznikem krizové situace, maximálně však na dobu 6 měsíců, s možností dalšího prodloužení po projednání v KBH a rozhodnutí RMZ

Tabulka 8: Přehled sociálně zaměřených bytových jednotek (vlastní zpracování)



### 5.3 Závazky nájemníků vůči městu

S pronájmem bytů souvisí také dluhy ze strany nájemníků. U Fryštáku šlo k 31.12.2020 o částku 23 352 Kč, i Otrokovic o 1 574 119 Kč a Zlína 18 438 501 Kč.

V případě přepočtu a celkové zátěže k výši rozpočtu města vyplývá následující:

Sledovaný parametr	Město		
	Fryšták	Otrokovice	Zlín
Počet neuhrazených finančních závazků fyzických osob za užívání obecního bytu a jejich celková výše (v Kč)	23 352	1 574 119	18 438 501
Poměr dluhu k celkovým příjmům města (v %)	0,04	0,30	0,11

Tabulka 9: Neuhrazené závazky za pronájem bytů k 31.12. 2020 (vlastní zpracování)

### 5.4 Čekací doba a podmínky smlouvy

Dalším velmi sledovaným ukazatelem je čekací doba za získání bytu ve vlastnictví obce.

Jak vyplývá z tabulky níže, lze ji jen těžko striktně stanovit, jelikož se řídí pravidly o přidělování obecního bytu. Rovněž do ukazatele vstupuje účel, za jakým je byt pronajímám. Tedy zda jde o řešení dlouhodobé bytové potřeby, či akutní situaci vlivem složitých rodinných poměrů, nenadálých událostí apod.

U Zlína jde o rozpětí 3 měsíců až několika let, kdy nabízí poměrně široké portfolio pro účel užívání bytu (byty pro seniory a zdravotně postižené osoby, startovací byty pro mladé rodiny apod.). Podobná situace je zřejmá i v Otrokovicích. U Fryštáku uvedená doba 2-3 roky souvisí se strukturou nájemníků, kteří jsou zpravidla lidé v důchodovém věku.

Sledovaný parametr	Město		
	Fryšták	Otrokovice	Zlín
Obvyklá čekací doba na obecní bydlení od doby podání žádosti	2-3 roky	3 měsíce až několik let ve vazbě na uvolňování městských bytů.	Několik měsíců až několik let.

Tabulka 10: Čekací doba na přidělení obecního bytu (vlastní zpracování)

Jedním z důležitých faktorů pro přidělení bytu jsou právě závazky vůči majiteli, tedy v tomto případě jednotlivým radnicím. Tuto povinnost mezi třemi sledovanými městy drží Otrokovice a Zlín, zatímco Fryšták tuto podmínku v pravidlech o přidělování nemá.

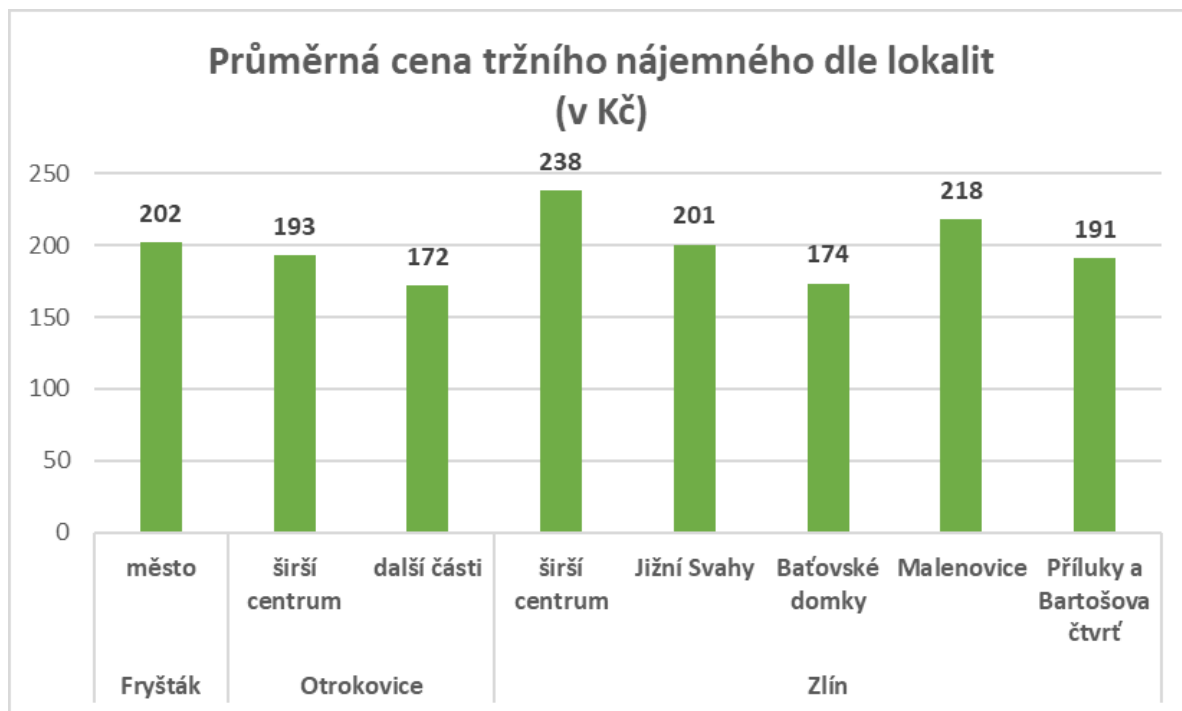
### 5.5 Nabídka tržního nájemného ve sledovaných obcích

V případě tržního nájemného, které odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu, bylo postupováno následovně. K datu 5.5.2021 jsem prostudovala nabídku komerčního nájemného na webu sreality.cz, které sdružuje nabídku desítek realitních kanceláří. Hlavním cílem bylo porovnání komerčního nájemného a nájemného požadovaného sledovanými městy. Přestože nejde zcela dohledat, zda inzerované nájemné představuje skutečně placené nájemné, lze se domnívat, že inzerent záměrně cenu předem nezkresluje.

V případě krajského města byly posouzeny nabídky pronájmu bytu u 20 adres. Vyplývá z nich, že průměrná cena za  $m^2$  při pronájmu ve Zlíně představuje 203 Kč za měsíc. V případě rozdělení podle lokalit tak na centrum a širší centrum připadá průměrná cena 237 Kč/ $m^2$ , pro Jižní Svahy 201 Kč/ $m^2$ , pronájem baťovských domků vyjde na 173 Kč/ $m^2$ , lokalita Malenovic je pronajímateli ohodnocena na 218 Kč/ $m^2$ , Příluky a Bartošova čtvrť na 151 Kč/ $m^2$ . Je zřejmé, že analýza pouze 20 bytů nemůže mít zcela vypovídající schopnost. Na druhou stranu postačuje pro ilustraci markantního rozdílu mezi obecním a tržním nájemným.

V Otrokovicích se pak průměrná cena pohybuje podle analýzy realitních webů kolem 186 Kč za  $m^2$  a měsíc. Opět zde rozhoduje, zda jde o centrální část města, nebo okrajovější části jako jsou Kvítkovice nebo Baťov. I zde je patrný velmi významný rozdíl mezi obecním a komerčním nájemným, na který ostatně upozorňovali i diskutující v rámci dotazníkového šetření uskutečněného právě v Otrokovicích.

Posledním sledovaným městem byl Fryšták, kde byly zaznamenány pouze dvě nabídky s průměrnou cenou 201 Kč za  $m^2$  a měsíc. I zde průměrná částka za pronájem jednoho metru čtverečního bytu výrazně převyšuje cenu za pronájem obecního bytu.



Obrázek 3: Průměrná cena tržního nájemného dle zkoumaných lokalit (v Kč) v měsíci květnu 2021 (vlastní zpracování)

## 5.6 Shrnutí kapitoly 5

- Nejvyšším počtem bytů ze sledovaných měst disponoval k 31.12. 2020 Zlín, kde bylo dostupných 1988 jednotek. Otrokovice vlastnily 433 jednotek, Fryšták 60 jednotek. V přepočtu na jednu bytovou jednotku připadá v Otrokovicích 39, ve Zlíně 38 obyvatel a ve Fryštáku 61 obyvatel.
- V případě počtu bytů v režimu sociálního bydlení je ve Fryštáku celkem 59 jednotek ze 60, Otrokovice takto označují 430 z 433, kdy tři jsou byty obývané školníky tří základních škol a u Zlína pak není počet bytů stanoven.
- Obvyklá čekací doba na obecní bydlení od doby podání žádosti je nejdelší ve Fryštáku (2–3 roky), ve Zlíně jde o několik měsíců až několik let a v Otrokovicích pak 3 měsíce až několik let ve vazbě na uvolňování městských bytů jinými nájemníky.
- V případě závazků nájemníků vůči městu představuje částka ve Zlíně 18 438 501 Kč v Otrokovicích 1 574 119 Kč a ve Fryštáku 23 353 Kč. Údaje byly platné k 31.12.2020.

## 6 ROZHOVOR S PŘEDSTAVITELI OBCÍ NA TÉMA OBECNÍHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ

Pro získání dalších pohledů do řešené problematiky byli osloveni představitelé sledovaných měst.

<b>Za Město Fryšták</b>	Lubomír Doležal, starosta
<b>Za Město Otrokovice</b>	Hana Večerková, starostka
<b>Za Statutární město Zlín</b>	Jiří Korec, primátor

**Představitelé obcí odpovídali na tyto základní otázky:**

- Jaká je podle vás role radnic v bytové politice v ČR?
- Jak vnímáte prudký růst cen nemovitostí i nájmu v posledních letech z pohledu vysokého představitele obce?
- Je vám blízká myšlenka koupit nebo postavit nové byty do městského nájemního bydlení?
- Jaké v projektu vidíte příležitosti a hrozby v oblasti nájemního bydlení?
- Jak město přistupuje k tvorbě a údržbě obecního bytového fondu?

### 6.1 Rozhovor Lubomír Doležal, Fryšták

Prvním dotázaným byl starosta Fryštáku Lubomír Doležal.

V případě dotazu na roli radnic v bytové politice v České republice vidí práci radnic zejména v zajištění v tzv. podporovaného bydlení, pro sociální, nízkopříjmové skupiny nebo skupiny s různým omezením – handicapem. Podporu pak spatřuje v kladném postoji k developerské výstavbě 9 bytových domů s asi stovkou bytových jednotek. Zároveň ani nezvažuje, že by některou či některé z jednotek odkoupilo do obecního vlastnictví. Město i tak má z pohledu výše svého rozpočtu nemalé výdaje s tzv. Domem pro seniory na náměstí Míru, kde občanům pronajímá 60 bytových jednotek. „*Na další investiční výstavbu nemáme prostředky. Jen za zateplení domu v našem vlastnictví zaplatíme 40 milionů korun,*“ konstatoval Doležal.

Prudký růst cen nemovitostí i nájmu v posledních letech považuje za nepochopitelný a neodrážející skutečnou situaci na trhu s byty.

K závěrečnému dotazu o hlavních podmínkách pronájmu obecních bytů uvedl, že nájemníci mají smlouvu pouze na 1 rok, která se v případě jejich dalšího zájmu prodlužuje opět o další rok.

## 6.2 Rozhovor Hana Večerková, Otrokovice

Úvodní dotaz se týkal role radnic v bytové politice v České republice.

Hana Večerková silně vnímá, že pro některé občany je nemožné dosáhnout na standardní komerční ubytování – ať už formou vlastního bydlení nebo formou tržního nájemního bydlení. Proto roli radnic v bytové politice považuje za něco, co by měly obce v případě sociální politiky zajišťovat právě rodinám nebo lidem, kteří nejsou schopni si takové ubytování zajistit sami.

V otázce prudkého růstu cen nemovitostí i nájmu v posledních letech vidí starostka Otrokovic problém v tom, že se rozvírají nůžky mezi těmi, kteří drahé nemovitosti mohou mít, a lidmi, kteří si pořízení nového bytu dovolit nemohou.

Části z nich rovněž způsobuje ekonomické potíže platba komerčního nájemného, a jsou tak nuceni si žádat o obecní nájemní bydlení, jehož kapacita je však omezená.

Další dotaz se týkal skutečnosti, zda příjmy z nájmu postačují k obnově městského bytového fondu. *„Příjmy z nájmu by byly dostačující k obnově městského bytového fondu za předpokladu pravidelných investic do této obnovy, tedy do údržby, rekonstrukcí a modernizace bytového fondu a bylo s těmito prostředky takto počítáno v rozpočtu města,“* sdělila za Otrokovice Hana Večerková.

Důležitým dotazem v uskutečněných rozhovorech bylo zjištění pohledu na koupi stávající bytové jednotky či vybudování nové.

K tomu starostka Večerková uvedla, že Otrokovice intenzivně zvažují výstavbu nových nájemních bytů. O rozsahu a lokalitě však zatím nebylo zastupitelstvem rozhodnuto. *„Určeny budou především pro rodiny s dětmi, které mají nízké příjmy, pro seniory, osamostatňující se mladé lidi a další podobné kategorie,“* přiblížila Večerková.

Na sdělení o nové výstavbě navázal dotaz, jaké příležitosti a hrozby v projektu starostka spatřuje. Odpověděla, že riziko spočívá v neustálé práci s nájemníky, kteří se kvůli své finanční situaci dostanou do platební neschopnosti a lidmi, kteří se pohybují na hraně životního minima. Dále v nutnosti řešit sociálně-patologické jevy při vyšší koncentraci osob na jednom místě či v jedné lokalitě. Hrozbou je také nutnost dlouhé doby udržitelnosti tohoto

projektu, pokud by město čerpalo dotaci. *„V tuto chvíli není možné více konkretizovat, protože dosud o dotace nežádáme. Nejdříve je nutné zpracovat projektovou dokumentaci do určitého stupně, který umožní, abychom se do nějakého dotačního titulu mohli přihlásit,“* konstatovala Večerková.

Příležitost je možnost získání dotací na výstavbu a následná možnost zajistit v rámci bydlení i těm, kteří nejsou schopni si jej pořídit ze svých prostředků a jsou tak nuceni bydlet v nájemních bytech.

Jasno má starostka o možnostech financování takového projektu, který přijde minimálně na desítky milionů korun. Město hodlá čerpat zejména z dotačních zdrojů, kdy výstavba sociálních bytů může být podpořena programem Výstavba pro obce (dotace a úvěr) nebo programem Nájemní bydlení (úvěr) Státního fondu podpory investic. Za další možný zdroj financování, resp. spolufinancování označila úvěr na bydlení od komerčních bank a také rozpočet Města Otrokovice.

Další dotaz se věnoval hlavním podmínkám nájemních smluv, zejména s ohledem na délku trvání a podmínek ukončení. K tomu Hana Večerková uvedla:

*„Pokud lidé platí nájem a spolupracují s městem, není v zájmu obce s takovými lidmi ukončovat nájemní smlouvy. Město Otrokovice má většinu smluv řešeno na dobu určitou a jsou podrobovány kontroly ze strany odborných útvarů, především sociálního odboru a odboru majetko-právního, které navrhují další prodloužení smluv za předpokladu, že si nájemníci plní své závazky a povinnosti vyplývající z nájemního bydlení.“*

### **6.3 Rozhovor Jiří Korec, Zlín**

V případě krajského města byl osloven primátora Statutárního města Zlín Jiří Korec.

První dotaz se týkal role radnic v bytové politice.

Podle Jiřího Korce jde o otázku přístupu. Buď mají města s obecními byty opravdu být hráčem na trhu, to znamená jako je situace například ve Vídni. *„Mají tam velké procento nájemních bytů a tím pádem jsou schopni ovlivňovat cenu i komerčního trhu,“* míní Korec. Na dotaz, zda je tato cesta v budoucnu možná také u Zlína, odpověděl, že nikoliv, pokud se tedy nezmění rozpočtové určení daní.

*„Nemáme na to prostředky a nemáme je kde vzít. V současné situaci nám nezbývá než řešit nájemní bydlení pro jednotlivé cílové skupiny, čímž neříkám, že se nájemní bydlení a počet bytů nemůže zvyšovat,“* doplnil k úvodnímu dotazu.

Za vhodnější cestu považuje družstevní bydlení, kdy Zlín podle něj připravuje na výstavbu desítek takovýchto bytových jednotek. „*A pokud se to osvědčí, tak v tom budeme pokračovat dál a vedle toho budeme vyhodnocovat, jestli stavět i další nájemní bydlení, ale to ještě musíme pečlivě posoudit. Jsou to dvě cesty, které se aktuálně nabízejí jako nejlepší možné,*“ konstatoval Korec.

V současné době tak město pracuje na dokumentaci pro stavební povolení bytového domu v ulici Slanice, kde má být vystavěno 31 bytů.

Město Zlín se v tomto případě profiluje jako rodinné město, proto cílem záměru Družstevního bydlení Zlín je výstavba bytů pro mladé rodiny či jednotlivce s dětmi se středními příjmy. Magistrát je pro fungování bytového družstva klíčovým subjektem a současně garantem, že bude skutečně naplňovat svůj účel. O jeho založení by mělo zastupitelstvo rozhodnout na přelomu letošního a příštího roku.

V rozhovoru Jiří Korec několikrát zmínil, že bytové jednotky město vlastní zejména kvůli specifickým sociálním skupinám, jako jsou senioři či matky samoživitelky. V případě mladších lidí městské bydlení považuje jako základ toho, aby se jedinec postavil na vlastní nohy a pokud je v produktivním věku, aby do 2 či 3 let mohl jít do bytu s komerčním nájemným či přímo do vlastního bydlení.

V otázce jeho vnímání prudkého růst cen nemovitostí v poslední době uvedl, že je to přirozený růst v rámci České republiky. „*Je to standardní ekonomika. Pokud je poptávka větší než nabídka, tak ceny rostou nahoru,*“ řekl.

V této souvislosti uvedl, že město se snaží pracovat s územním plánem, aby našli rozvojové lokality, které by tak mohly navýšit nabídku. Neviditelná ruka trhu potom může podle Korce ceny posunout zase kousek níž.

V případě dotazu na hodnocení možnosti spolufinancování mimo rozpočet města Jiří Korec odpověděl, že dotační tituly jsou nyní zpravidla na sociální bydlení, což je zase otázka cílových skupin a podmínek pro čerpání těchto peněz.

V této souvislosti bylo poukázáno na skutečnost, že na sociální bydlení pro lidi s nízkými příjmy obce dosáhnou poměrně snadno, ale pokud by chtěly dát bydlení středně příjmovým obyvatelům, kteří nedosáhnou v tuto chvíli na hypotéku, tak získání dotací už je složitější. K tomu Jiří Korec uvedl: „*Ale už se ty podmínky trochu změkčily. Vláda ty kroky postupně dělá, ale je to vždy otázka priorit, jakou cílovou skupinu chce obec uspokojit, takže logicky na prvním místě je zabezpečit nízkopříjmové, nebo i nepřizpůsobivé. Ty dotační tituly se*



*vyvíjí a do budoucna budou zajímavé i pro střední třídu. Myslím si, že se dá očekávat, že se tím města budou zabývat mnohem intenzivněji, pokud se dotační fond někam posune. Pozitivní krok byl určitě udělán, ty změny jsou velké oproti tomu, jak to bylo dřív a teď je otázkou cílových skupin, co která obec chce dělat.“*

## 6.4 Shrnutí kapitoly 6

- Za vzor přístupu v obecnímu nájemnímu bydlení lze uvést Vídeň, která takto řeší životní situaci velkému procentu obyvatel. V tuzemsku je však tento model nereálný, jelikož zejména kvůli současnému systému rozpočtového určení daní na takovýto přístup obce nemají finanční prostředky.
- Oslovené municipality vidí svou roli v oblasti bytové politiky zejména v zajištění důstojných domovů pro sociální nízkopříjmové skupiny, či skupiny s různým omezením, jako je například zdravotní handicap.
- Starostové silně vnímají prudké zdražení cen nemovitostí.
- Obecní nájemní bydlení není bez starostí, jelikož vždy část nájemníků se může chovat nepřizpůsobivě či mít opožděné platby za pronájem bytu. I z toho důvodu jsou smlouvy obvykle koncipovány na dobu určitou, kdy bezproblémovým uživatelům jsou smlouvy víceméně automaticky prodlužovány.
- Sledovaná města se rozdílně staví k rozšiřování obecního bytového fondu. Například Fryšták je spokojen se stávajícími 60 bytovými jednotkami, kdy další možnosti bydlení nechává na developerovi. Oproti tomu Otrokovice se chystají na výstavbu dalších nájemních bytů, které budou určeny pro rodiny s dětmi, seniory i osamostatňující se mladé lidi. Zlín se kloní k výstavbě družstevních bytů. Plánuje pilotní projekt na 31 jednotek. Pokud se osvědčí, hodlá v tomto přístupu pokračovat. Rovněž nevyklučuje výstavbu klasických obecních nájemních bytů.
- Obecní bydlení lze považovat jako bydlení sociální, které má pomoci nízkopříjmovým obyvatelům. V případě mladých lidí má však jít pouze o dočasné řešení situace na 2 až tři roky. Následně by si měli řešit své životní potřeby jinak než za aktivního přispění obce.
- S ohledem na růst cen nemovitostí lze podle Jiřího Korce očekávat úpravu dotačních podmínek, kdy bude možné z veřejných prostředků podpořit i bydlení pro středně příjmové obyvatelstvo, které nebude schopno získat vlastní byt ani za využití hypotéky.

## 7 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ MEZI POTENCIÁLNÍMI ZÁJEMCI O OBECNÍ BYDLENÍ

V dotazníku byl kladen důraz na formulaci otázek tak, aby dotazník pokryl co nejširší oblast problémů vztahujících se k tématu. V úvodu dotazníku byla vymezena kritéria, za jakých okolností se lze průzkumu zúčastnit a kompletně ho vyplnit. Klíčovým kritériem byla plnoletost a zájem o bydlení v městském bytě v Otrokovicích. Otrokovice byly vybrány z toho důvodu, že město se staví vstřícně vůči ekonomicky méně zajištěným obyvatelům a jde o město s velkým rozvojovým potenciálem i strategickým umístěním v regionu.

Otázky byly položeny prostřednictvím formuláře na webu [www.survio.com](http://www.survio.com). Dotazník se skládá z celkem 8 uzavřených a jedné otevřené otázky. Celkově dotazník zobrazuje odpovědi 100 respondentů. Dotazník byl v květnu distribuován prostřednictvím facebookové stránky [www.facebook.com/Otrokovice](http://www.facebook.com/Otrokovice), kde se setkal se zájmem příznivců skupiny, kteří dotazník doplnili i sérií vlastních zkušeností a poznatků ke sledované problematice.

<b>Hlavní cíl:</b>
- Získání pohledu obyvatelstva na atraktivnost nájemního bydlení v Otrokovicích
<b>Dílčí cíle:</b>
- Zajištění názorů na nabídku bytů
- Pohled na oprávněnost podpory z veřejných prostředků
- Posouzení výhodnosti obecního bytu

Tabulka 11: Vymezení hlavních a dílčích cílů dotazníkového šetření (vlastní zpracování)

Na výše uvedené cíle byli respondenti dotázáni na otázky z níže uvedených oblastí:

- Demografické údaje respondenta
- Typ současného bydlení

A dále tyto konkrétní dotazy:

1. *Jak jste spokojeni se stávajícími podmínkami pro bydlení ve městě?*
2. *Jak hodnotíte dostupnost nabídky obecních bytů ze strany městského úřadu?*
3. *Považujete obecní bydlení za vyřešení Vaší bytové situace?*
4. *Domníváte se, že bydlení v obecních bytech je ekonomicky výhodnější, než bydlení u soukromého majitele?*

5. *Mělo by být nájemní bydlení v obecních bytech dostupné všem bez ohledu na výši příjmu?*
6. *Myslíte si, že veřejná podpora na výstavbu sociálních bytů určených pro bydlení osob s nízkými příjmy je nezbytná?*
7. *Byli byste ochotni platit vyšší nájem, pokud by šlo o nově upravený či postavený byt?*

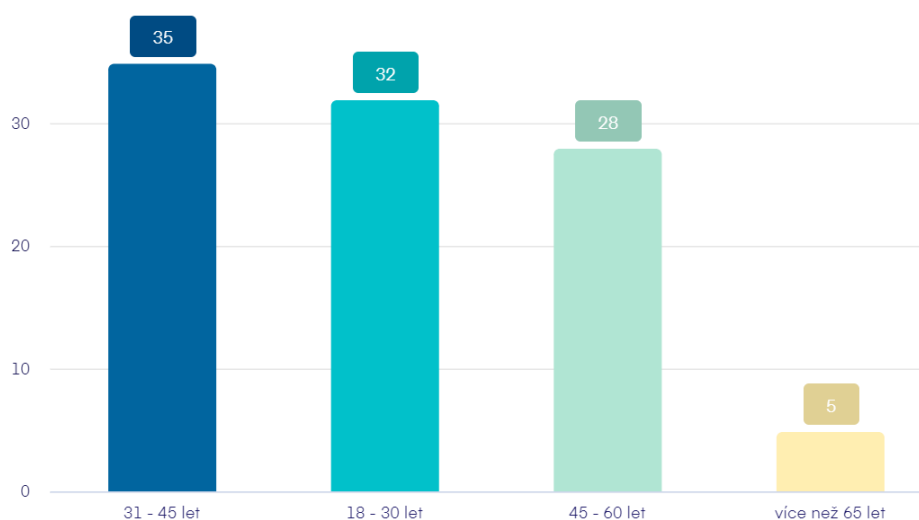
Dotazník byl určen pro respondenty starší 18 let s trvalým nebo přechodným bydlištěm v Otrokovicích a v blízkém okolí.

## 7.1 Vyhodnocení, analýza a interpretace výsledků získaných z dotazníkového šetření

V této pasáži diplomové práce uvádím vyhodnocení a komentáře k zjištění prostřednictvím dotazníků na téma nájemního obecního bydlení v Otrokovicích. Výsledky jsou dále využity při zpracování návrhu.

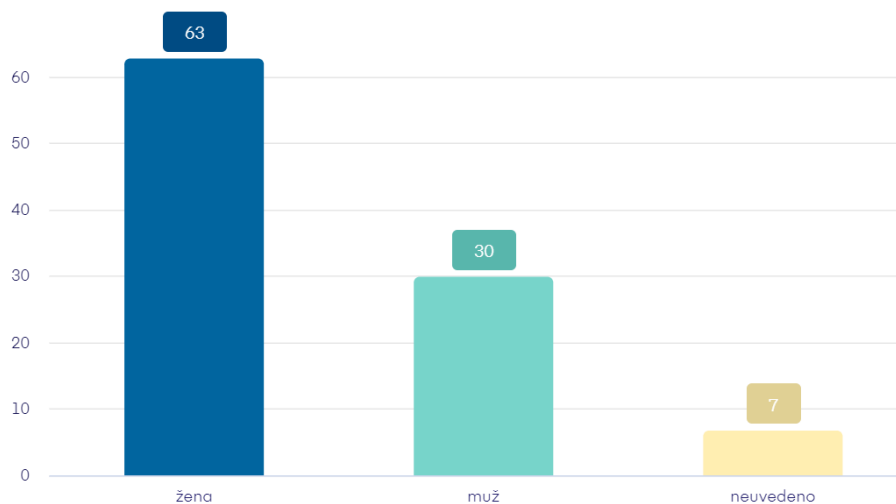
- **Věk**

Průzkum zobrazuje pohledy celkem 100 lidí, z nichž nejzastoupenější skupinou jsou obyvatelé ve věku 31–45 let. Jde o 63 žen, 30 mužů a 7 osob vybralo v položce pohlaví odpověď „neuveďeno“.



Obrázek 4: Věková struktura účastníků dotazníkového šetření (zdroj: survio.com)

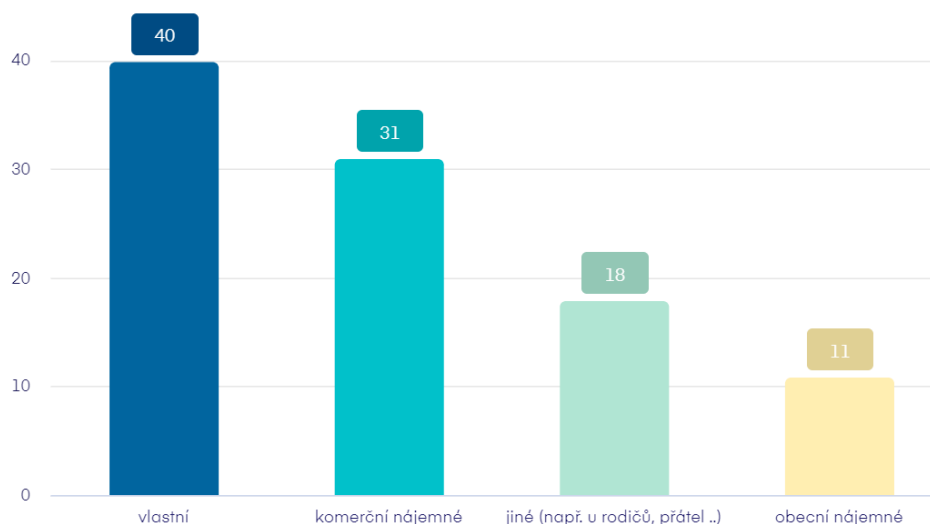
- **Pohlaví**



Obrázek 5: Rozdělení účastníků dotazníkového šetření podle pohlaví (zdroj: survio.com)

- **Typ současného bydlení**

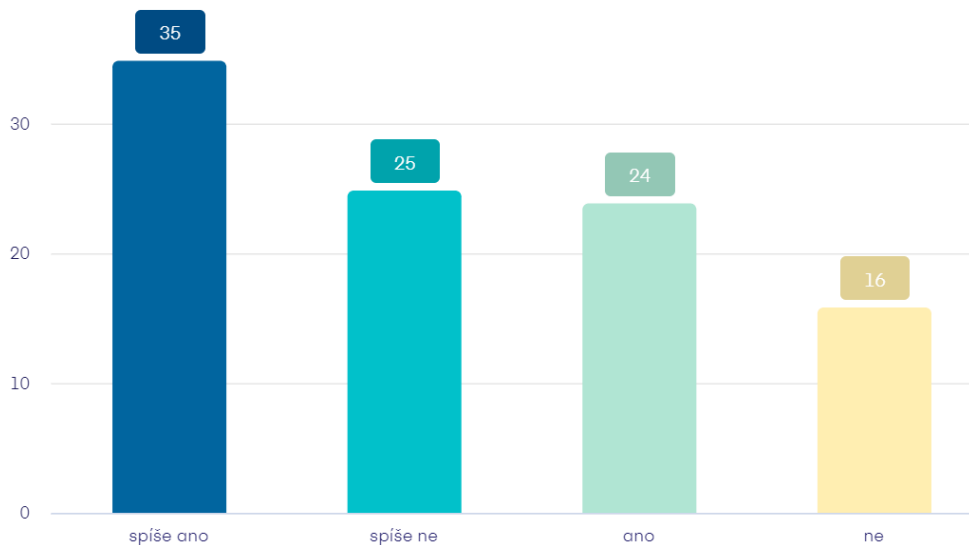
Pro větší přehled o struktuře sledovaného vzorku respondentů jeden z dotazů směřoval i k formě jejich bydlení. Ukázalo se, že 40 % z nich žije ve vlastním domě či bytě, 42 % má bydlení pronajato. Ze celkového počtu respondentů tak obecní bydlení využívá jen 11 % z nich.



Obrázek 6: Současná forma bydlení účastníků dotazníkového šetření (zdroj: survio.com)

- **Jste spokojeni se stávajícími podmínkami pro bydlení ve městě?**

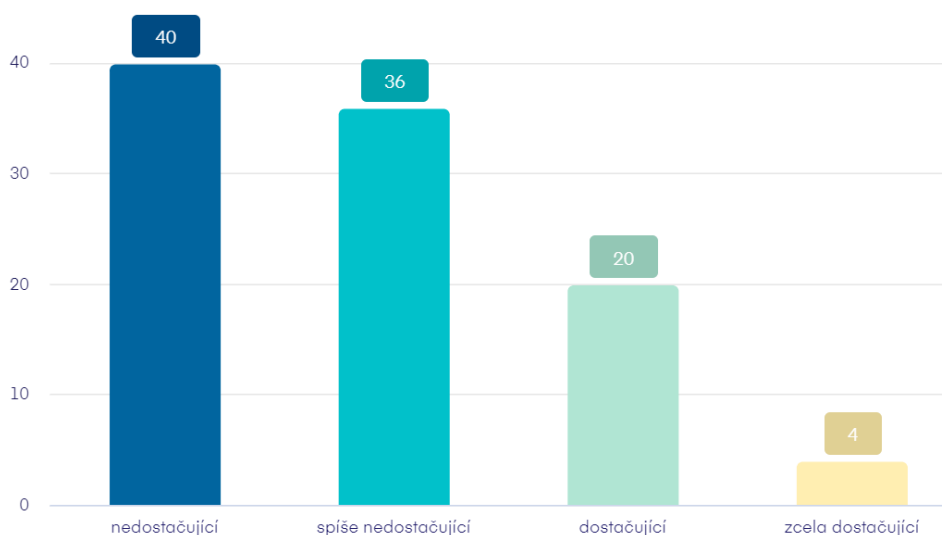
V otázce spokojenosti s podmínkami bydlení ve městě převládá spíše spokojenost, kdy variantu „ano“, nebo „spíše ano“ zvolilo 59 % dotazovaných.



Obrázek 7: Spokojenost se současnými podmínkami pro bydlení v Otrokovicích (zdroj: survio.com)

- **Jak hodnotíte dostupnost nabídky obecních bytů v Otrokovicích?**

V případě dotazu dostupnosti nabídky dostupnosti obecních bytů převládá v Otrokovicích nespokojenost, kdy variantu „zcela dostačující“ označila pouze 4 % účastníků průzkumu. Naopak drtivá většina, tedy 76 % považuje nabídku obecních bytů za nedostačující.

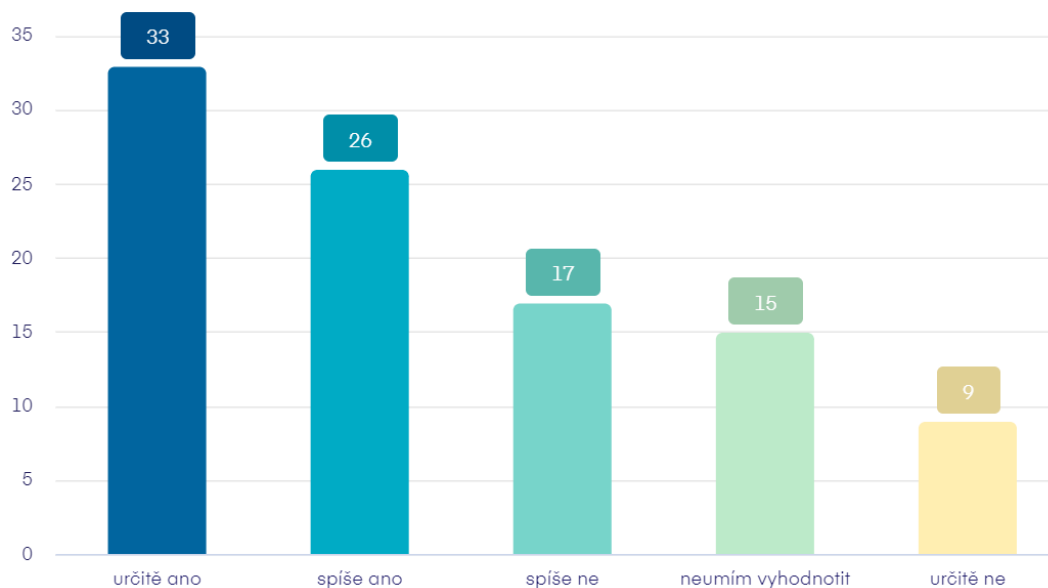


Obrázek 8: Graf spokojenosti účastníků dotazníkového šetření s nabídkou obecního bydlení v Otrokovicích (zdroj: survio.com)

- **Považujete či považovali byste obecní bydlení za vyřešení Vaší bytové situace?**

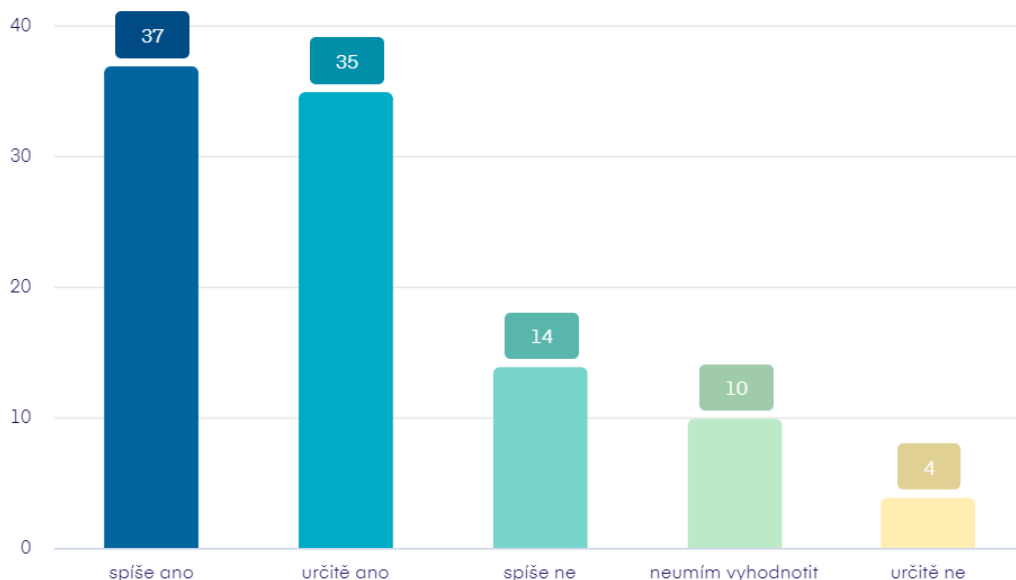
Další sestava otázek se věnuje obecnímu bydlení jako možnosti vyřešení životní situace a výhodnosti nájemního bydlení. Respondenti považují získání obecního bydlení za vyřešení jejich bytové situace v 59 %. Hlavním důvodem je větší výhodnost než v případě bytové

jednotky poskytnuté za úplatu soukromým majitelem. Je tak patrné, že raději obecní, než soukromý byt by užívalo 72 % respondentů.



Obrázek 9: Vyhodnocení odpovědi účastníků dotazníkového šetření na vyřešení bytové situace prostřednictvím obecního bydlení (zdroj: survio.com)

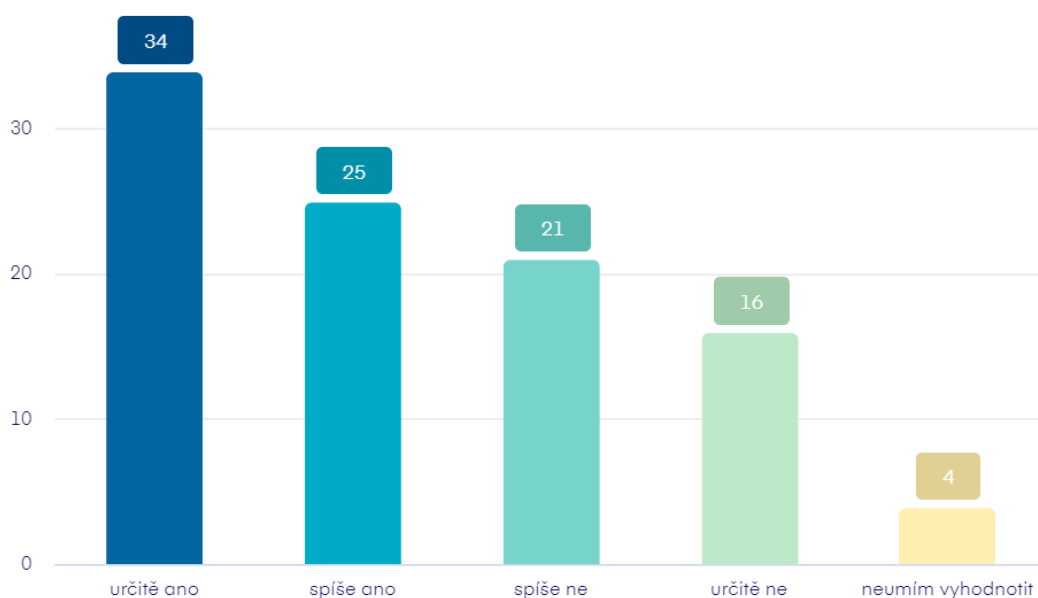
- **Domníváte se, že bydlení v obecních bytech je výhodnější (ekonomicky, sociálně, vybaveností, kvalitou apod.) než bydlení u soukromého majitele?**



Obrázek 10: Vyhodnocení otázky účastníků dotazníkového šetření na výhodnost podmínek obecního bydlení v porovnání s bydlením u soukromníka (zdroj: survio.com)

- **Mělo by být nájemní bydlení v obecních bytech dostupné všem bez ohledu na výši příjmu a majetku?**

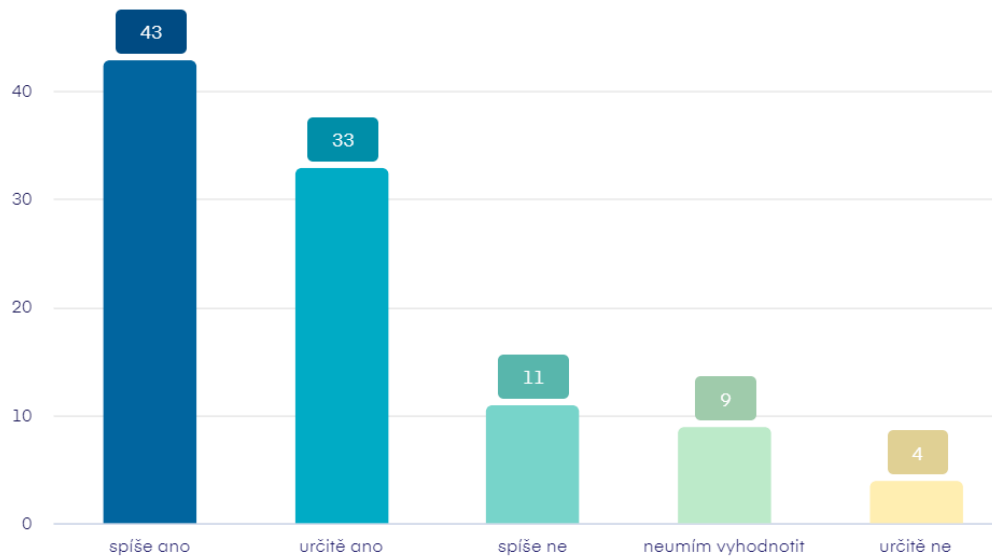
Obecní bydlení je jeden z případů, kdy jsou čerpány veřejné prostředky. Souvisí s tím také skutečnost, že na obecní byt obvykle nedosáhne ten žadatel, který již vlastní jinou nemovitost určenou k bydlení. To je v rozporu s pohledem dotazovaných, kdy na otázku, zda by nájemní bydlení v obecních bytech mělo být dostupné všem bez ohledu na výši příjmu a majetek, se pro variantu „určitě ano“ nebo „spíše ano“ vyslovilo 59 % účastníků dotazování. Jen pro porovnání, pro možnost „ne“, se vyslovilo pouze 37 %. Stejně tak jak ukazuje graf níže se dotazovaní kladně vyslovili k veřejné podpoře obecního bytového fondu. I zde výrazně upřednostňují odpověď „ano“ (76 %) oproti „ne“ (20 %).



Obrázek 11: Vyhodnocení otázky ohledně dostupnosti obecního bydlení pro všechny obyvatele města (zdroj: survio.com)



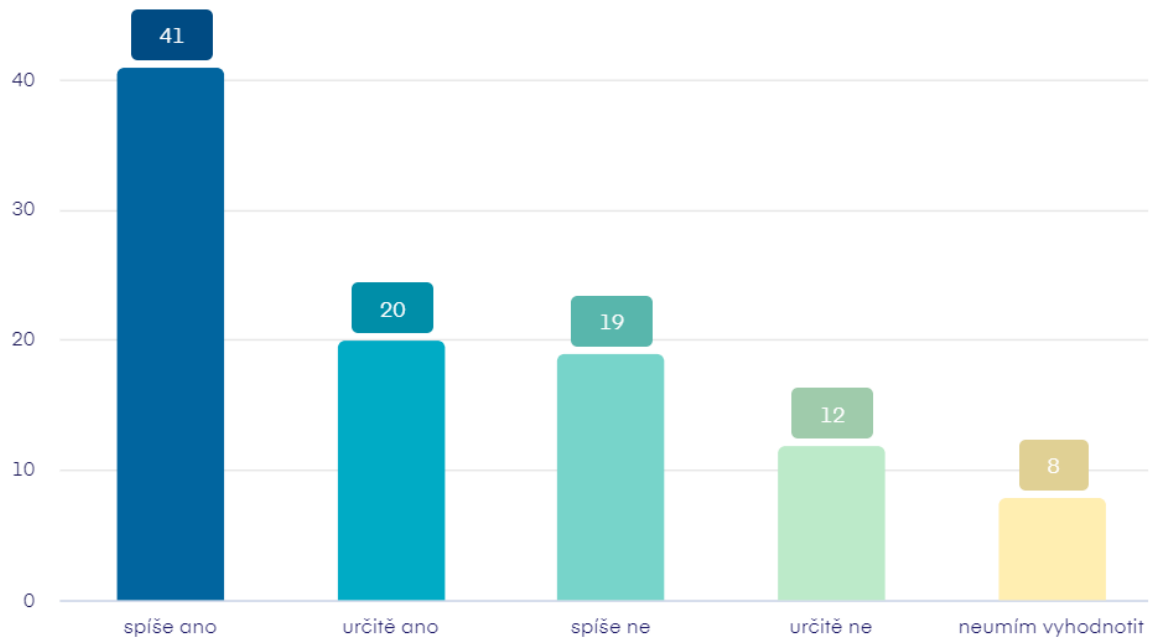
- **Považujete za správné, že je z veřejných prostředků podporován obecní bytový fond?**



Obrázek 12: Vyhodnocení otázky ohledně využití veřejných prostředků na podporu bytového fondu (zdroj: survio.com)

- **Byli byste ochotni platit vyšší než obvykle požadovaný nájem za bydlení v novém či rekonstruovaném bytu?**

Závěrečná otázka se věnuje kvalitě bydlení a souvisí také s návrhem v rámci této diplomové práce, tedy zda by respondenti byli ochotni platit vyšší než obvykle požadovaný nájem za bydlení v případě, že by si od obce mohli pronajmout nový, či rekonstruovaný byt. Tato varianta je přijatelná pro 61 % oslovených.



Obrázek 13: Vyhodnocení otázky ohledně ochoty placení vyššího nájmu v případě rekonstruovaného bytu (zdroj: survio.com)

Poslední otázka byla koncipována jako otevřená, kdy respondenti se mohli vyjádřit dle libosti ke sledované problematice. Níže uvádím ilustrativní výběr jejich reakcí s tím, že je doplněn o další poznatky umístěné v diskusi na facebookové stránce [www.facebook.com/Otrokovice](http://www.facebook.com/Otrokovice), kde byl dotazník umístěn.

*„V Otrokovicích je ten problém, že nájmy jsou velmi vysoké i za byty, které nejsou zrekonstruované. Stejně tak prodejní cena je velmi vysoká. Preferuji bydlení ve vlastním, ale trh mi to neumožňuje provést. Proto bych preferovala nájem v nějakém obecním startovacím bytě, kde bychom mohli založit rodinu.“*

---

*„Ať se snaží dámy a pánové na obci.“*

---

*„Ať začnou Otrokovice zvažovat výstavbu družstevních bytu pro mladé.“*

---

*„Bydlela jsem v Otrokovicích v městském bytě před 4 lety, a to, když jsem otěhotněla. Byt jsem dostala během pár měsíců, jelikož já neměla nárok na žádné peníze a živil mě (i naše miminko) jen přítel. Bohužel mi přijde, že městské byty jsou dostupné méně a méně pro sociálně slabší rodiny. V posledních měsících jsem v takových bytech potkávala pouze bezdomovce po jednom, drogově závislé a problémové lidi.“*

---

*„Bytů ve vlastnictví města by mohlo být víc. Je tu problém najít levný podnájem.“*

---

*„Nájemní byty by měly být přístupné pro všechny.“*

---

*„Osobní zkušenost nemám, ale myslím si, že by bylo dobré, kdyby obce měly víc svých bytů, a nejen pro sociální případy.“*

---

*„Obecně si myslím, že jsou obecní byty nutné, ale měly by být na dobu určitou a měly by nutit osoby bydlící v nájemních bytech k tomu, aby se snažily najít vlastní bydlení. Často jsou to lidé, kteří mají špatnou finanční gramotnost a nejsou schopni platit nájem, protože peníze utratí za alkohol, cigarety a jiné věci.“*

---

*„Bohužel byty jsou opravdu jen pro ty alkoholiky z ulice, co nepracují. Pracující člověk s dítětem je bez šance. Mají na to nějaký program a pokud nejste úplně troska tak máte*

*smůlu. Asi se jim vyplatí byt pak opravovat a platit to z peněz města. Bohužel Otrokovice totálně selhaly v tomto případě. A je jim úplně ukradené, kde budete bydlet, nikoho to nezajímá.“*

## 7.2 Shrnutí kapitoly 7

- Celkem 40 % respondentů bydlí ve vlastním bytě či domě, 42 % využívá jednu z forem nájemního bydlení.
- Z průzkumu vyplynulo, že nabídka obecních bytů v Otrokovicích je nedostačující. To rovněž proto, že 59 % z dotazovaných by bydlení v obecním vyřešilo jejich bytovou situaci.
- Celkem 72 % oslovených považuje bydlení v obecním bytě za výhodnější než v jednotce poskytnuté soukromým majitelem. S tím souvisí i jejich pohled, že by obecní byt měl být dostupný všem bez ohledu na výši příjmu a majetku, a péče o obecní fond by měla být podporována z veřejných prostředků. Právě pro tuto variantu se vyslovily  $\frac{3}{4}$  dotázaných.
- Z průzkumu dále vyplynula ochota platit vyšší nájemné v případě poskytnutí bytu nového či po rekonstrukci. V tomto případě se pro variantu „ano“ vyslovilo 61 % lidí oproti variantě „ne“, kterou zvolilo 31 % oslovených.

## 8 EXPERTNÍ NÁZORY

Diplomová práce byla doplněna názory čtyř expertů, z nichž každý se dívá na danou problematiku z jiného pohledu. Stranu samospráv zastupuje František Lukl, předseda Svazu měst a obcí České republiky. Pohled ze strany zájemců o bydlení je prezentován předsedou Sdružení nájemníků České republiky Milanem Tarabou. Nezávislý ekonomický pohled pak poskytl člen Národní ekonomické rady vlády Lukáš Kovanda. Přístup ze strany realitních kanceláří zastupuje jednatel Explicit Reality Dalibor Stříbný.

### 8.1 Rozhovor s předsedou Sdružení nájemníků České republiky

Pro jeden z expertních názorů byl osloven předseda Sdružení nájemníků České republiky Milan Taraba. Ten má dlouhodobou praxi v řídicích funkcích v bytovém družstevnictví, stavebnictví, inženýrské činnosti ve výstavbě, i finančním a právním poradenství. Byl odborným poradcem pro bytovou politiku předsedy vlády i ministra pro místní rozvoj. Je autor řady odborných publikací v oblasti správy bytového fondu, bytového družstevnictví, vlastnictví i nájmu bytů.

#### Základní okruhy otázek:

- **Jak hodnotíte s ohledem na současnou bytovou situaci skutečnost, že obce v minulosti ve velkém rozsahu snížily bytové fondy ve svém vlastnictví?**
- **Považujete možnosti získat nájemní bydlení v České republice za dostačující?**
- **Měly by obce zvýšit počet bytů ve svém vlastnictví?**

Milan Taraba považuje existenci bytového fondu ve vlastnictví obcí za velmi důležitou, byť je podle něj evidentní, že obce nemohou být zodpovědné zajištění bydlení napříč populací. Připomenul však situaci z dob socialismu, kdy vlastníků nemovitostí bylo oproti současnosti podstatně méně – byty zpravidla patřily družstvům, státním podnikům i institucím jako je armáda. Po revoluci pak podle Taraby obce, které byty od státu získaly, zbytečně podlehly kampaním bank i advokátů, aby byty poskytl obvykle za (z dnešního pohledu) extrémně výhodných finančních podmínek občanům. Podle očekávání byl o ně mezi obyvateli veliký zájem a staly se i cílem těch, kteří se na nich rozhodli výrazně zlepšit vlastní ekonomickou situaci.

### **Mladá generace si těžko pořizuje vlastní bydlení**

Nyní tak obce a města napříč Českou republikou nedisponují bytovými jednotkami v dostatečné míře, takže mají jen minimální možnosti svou vlastní finanční politikou při tvorbě výše nájmu ovlivnit tržní nájem a ceny při koupi nemovitostí určených k bydlení. Vše tak vede k situaci, kdy si zejména mladá generace nemá šanci pořídit vlastní bydlení a v mnoha případech i komerční tržní nájemné představuje citelný výdaj v hospodaření dané domácnosti.

Zároveň připomenul roli obce jakožto instituce zajišťující svým občanům důstojné životní podmínky, a právě dostupnost cenově přijatelného bydlení pro nízko a středně příjmové obyvatele považuje za jejich důležitý úkol. Poukázal na dlouhé čekací doby při získávání obecního bytu, kdy neuspokojení zájemci na pořadnících často figurují i více než 10 let od první podání žádosti. Současnou situaci tak považuje z pohledu nájemníků za zcela nevyhovující. A to i s ohledem na výši komerčních nájmu, kterou žadatelé musí mezitím hradit. Apeloval také na stát, aby zajistil dostatek prostředků pro vypisování dotačních titulů na novou výstavbu v režii obcí. Zájem by podle něj byl. Zejména u obcí působících ve prospěch obyvatel s nižšími příjmy. Současné programy považuje za zcela nedostatečné.

Vnímá i složité a zdouhavé řízení při výstavbě, a proto považuje za jedno z rozumných řešení pořízení bytu do vlastnictví obce od soukromého majitele. Je však podle něj nutné mít stanovená jasná pravidla, aby se takovýto zájem municipality nestal cílem spekulací či dokonce korupce. Takto získané nemovitosti by měly obce nabídnout zejména mladým, vzdělaným lidem, u nichž je předpoklad, že budou přispívat k rozvoji daného území. Zároveň jejich činnost bude zajišťovat spokojenost a perspektivní budoucnost dalších spoluobčanů.

### **Shrnutí zásadních poznatků z pohledu předsedy Sdružení nájemníků České republiky**

- Obce se v minulosti zbytečně zbavovaly bytů ve svém vlastnictví a nyní složitě řeší uskutečnění tohoto kroku.
- Zájemci o bydlení v obecním/městském bytě čekají na přidělení bydlení neúměrně dlouho.
- Stavební řízení je zdouhavé a nabídka dotačních titulů týkajících se výstavby bytů je nedostatečná.

- Obce by nabídkou bydlení měly podporovat mladé, vzdělané, schopné a pracovité lidi, kteří se budou svou činností podílet na rozvoji bydlení, ve kterém žijí.

## 8.2 Rozhovor s ekonomem Lukášem Kovandou

V rámci získání expertních názorů k otázce řešení bytové politiky v obcích jsem oslovila také uznávaného a napříč médii často citovaného českého ekonoma Lukáše Kovandu. Ten působí jako hlavní ekonom Trinity Bank a také je členem Národní ekonomické rady vlády (NERV).

Otázky jsem rozčlenila do tří základních okruhů:

- **Jaká je podle vás role radnic v bytové politice v ČR?**
- **Jak by měly přistupovat k výstavbě nájemního bydlení?**
- **Je vhodné zajistit bydlení pro rozvojově důležité pracovníky, jako jsou například lékaři či učitelé?**

Kovanda na úvod připomenul situaci zejména z 90. let minulého století, kdy se mnoho obcí drželo trendu, že se zbavovaly nájemních bytů ve svém vlastnictví ve prospěch jejich nájemníků či je prodaly v rámci trhu a za nejvyšší nabídku. Tím se zmenšil rozsah jejich závazku v podobě péče o bytový fond a také šlo o nezanedbatelný příjem do rozpočtu. Byť z dnešního pohledu alespoň v otázce ceny bytů v porovnání s průměrným, obvyklým příjmem nemuselo vždy jít o ekonomicky rozumný krok.

Stejně jako řada dalších ekonomů Lukáš Kovanda nepovažuje rozsáhlou výstavbu ve vlastnictví obce za řešení bytových potřeb obyvatelstva, nicméně ho je možno považovat za vhodné doplňkové řešení. Obecní byty totiž musí minimálně fungovat jakožto pomoc lidem, kteří se obvykle nikoliv svojí vinou ocitnou v těžké životní situaci. Jde o případy, kdy jedinci jim zemře životní partner, dlouhodobě nemocné a časté jsou také případy matek samoživitelek. Právě tyto lidé si nemohou dovolit tržní nájemné, a byt od obce tak pro ně představuje záložní řešení.

### **Situaci může pomoci vyřešit nový stavební zákon**

Kovanda v uskutečněném rozhovoru poukázal i na dlouhodobě rostoucí ceny bytů, kdy za hlavní příčiny tohoto tuzemského dění vidí výhodné úrokové sazby při získávání hypoték i jiných bankovních úvěrů a zejména pak složitý a zdlouhavý postup při vyřizování stavebních povolení. Ceny tak logicky odpovídají nabídce bytových jednotek na trhu



s nemovitostmi a poptávce po nich. Ekonom tak apeluje na aplikaci pružnější legislativy, kterou by měl přinést nový a dlouho očekávaný stavební zákon. Ten by oproti současné situaci umožnil rychlejší stavbu bytů, vznikalo by jich tak citelně více, což by zase mohlo mít pozitivní dopad na jejich dostupnost a celkovou nabídku včetně předpokladu poklesu jejich cen s ohledem na reálnou mzdu a kupní sílu zájemců.

U obecního bydlení ještě podotknul, že je obvykle vyčleněno mimo trh a je to záležitost dotovaná z obecních příjmů či státního rozpočtu, takže ho zase platí daňový poplatník ze svých zákonných odvodů ze svých příjmů. A to podle Kovandy vede vždy k určitým neefektivitám.

Na druhou stranu lze konstatovat, že podporuje myšlenku a záměry výstavby městských obecních bytů pro vzdělané spoluobčany, jejichž pracovní činnost nabízí vysokou přidanou hodnotu. Například pokud jde o lékaře či učitele, pro něž může být snadné získání cenově přijatelného bydlení v dané lokalitě důvodem k tomu, aby zde i žili a svou práci ho dále rozvíjeli. Vše je v tomto ohledu záležitostí shody obecního zastupitelstva.

### **Státní normy nejsou na místě**

Pochopitelně to obnáší nemalou investici. Nabídka bydlení však přispívá ke zvýšení konkurenceschopnosti daného sídla z pohledu zájmu dalších občanů v dané obci či městě bydlet.

Ekonom Lukáš Kovanda zdůraznil, že takováto rozhodnutí ale není vhodné uskutečňovat plošně například z administrativního sídla v Praze. Tedy aby například centrální úřad rozhodoval, kde a kolik bytů se bude v jednotlivých lokalitách České republiky stavět. Je přesvědčen o tom, že samotná obec, respektive její vedení, má nejlepší přehled o tom, jak se jí daří lákat pracovní sílu a jak v rámci svého rozvoje může nabídku bydlení skutečně efektivně uplatnit.

Jeden z dotazů se týkal i odhadu dalšího vývoje cen nemovitostí. V horizontu pěti let Kovanda očekává nominální růst cen nemovitostí až o 40 %. V případě mezd pak očekává růst o 20 %. Reálně tak budou nemovitosti podle této predikce oproti současnosti dražší přibližně o pětinu.

### **Shrnutí zásadních poznatků z rozhovoru s ekonomem Lukášem Kovandou**

- Obecní bydlení je potřeba považovat jako doplňkové řešení, nikoliv zásadní pilíř řešení bytových potřeb obyvatelstva.

- Současné vysoké ceny ovlivňuje zdlouhavá legislativa při získávání stavebního povolení a příznivé úrokové sazby hypoték a dalších bankovních úvěrů.
- Nabídka obecního bydlení s přijatelně vysokým nájmem je vhodným řešením, jak pro působení v dané obci či městě získat kvalifikované odborníky, jako jsou například učitelé či odborníci.

### **8.3 Rozhovor s předsedou Svazu měst a obcí České republiky**

#### **Františkem Luklem**

Jako expert byl pro diplomovou práci osloven starosta Kyjova a předseda Svazu měst a obcí František Lukl.

Otázky jsem rozčlenila do těchto základních okruhů:

- **Jak vnímáte stávající bytový fond obcí?**
- **Jak by obce měly přistupovat k otázce poskytování nájemního bydlení?**
- **Jakou budoucnost predikujete obecnímu bytovému fondu?**

#### **Prodej obecních bytů bylo jediné možné rozhodnutí**

První se týkala skutečnosti, že se zejména v 90. letech města a obce zbavovaly svých bytů ve prospěch jejich obyvatel. Někteří to považují za chybu s ohledem na současné ceny nemovitosti? A to vše i v přímé souvislosti zákona o obcích, který hovoří o tom, že... „*Obec pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů.*“

K tehdejšímu prodeji se František Lukl staví kladně. Upozornil, že to bylo v době, kdy obce neměly tolik finančních prostředků, aby často zanedbaný bytový fond dokázaly opravit.

„Nakonec i my v Kyjově jsme touto cestou postupovali, neboť samozřejmě za prvé nájemníci by tam část prostředků odevzdali a za druhé projevíli zájem, že ten bytový fond jako takový zrekonstruují. Vzhledem k době rozhodnutí, kdy obce neměly dostatek finančních prostředků, a obrovská vůle nájemců, kteří chtěli bytový fond opravit, to bylo asi jediné možné rozhodnutí.“

#### **Startovací byty mladým rodinám**

Druhý dotaz se týkal bytového fondu ve vlastnictví obcí a motivaci obcí stavět nové byty.

Starosta Lukl intenzivně vnímá skutečnost, že především mladé rodiny mají obrovské problémy dosáhnout na dostatečně kvalitní nájemní byt. Je však podle něj otázkou, zda by obce by měly být staviteli těchto bytových jednotek, nebo jestli by se měly věnovat pouze bytům k sociálním účelům.

„Teď nemyslím sociálně nepřizpůsobivé, ale právě ty nájemce, kteří z hlediska finančních možností nedosáhnou na nájemní bydlení, ať už jsou to matky s dětmi, nebo právě startovací bydlení. Touto cestou by obce měly jít.“

### **Obce jsou lepší výhodnější pronajímatelé než soukromníci**

Třetí dotaz se věnoval úskalí v poskytování nájemného bydlení ve vlastnictví obce. František Lukl upozornil, že z hlediska žadatelů je obrovský přebytek žádostí nad možnostmi, které obce mají v rámci možností poskytování nájemního bydlení. Nájemci vidí, že od samosprávy jako od pronajímatelů dostanou lepší podmínky než u pronajímatelů jako soukromých osob. Proto je velká poptávka. „Z hlediska samosprávy je to složité, protože v tuto chvíli je tlak na to, aby hospodařili se svěřeným majetkem jako řádní hospodáři a je otázka, jestli si obce mohou dovolit požadovat nájem nižší, než je nájem tržní. Proto by obce měly zajišťovat zejména bydlení sociálního charakteru. Největší překážka je v nastavení výše nájmu a v obrovské poptávce, která je.“

### **Byty pro kvalifikované je cesta správným směrem**

Čtvrtý dotaz se zaměřil na hodnocení přístupu, kdy některá města chtějí budovat byty zejména pro kvalifikované obyvatele jako jsou například mladí lékaři.

Na to předseda Svazu měst a obcí odpověděl, že obce mimo prstenec Prahy a krajských měst mají obrovský problém s praktickými lékaři, zubaři, gynekology a hledají možnosti, jak přitáhnout tyto lidi. Netýká se to pouze lékařů, ale také učitelů a jiných profesí. Myslí si také, že obec může sehrát velmi pozitivní roli. Stavět klasické nájemní byty je podle něj z hlediska možností obce komplikované, ale stavět sociální byty, nebo byty pro ty, které by chtěly přitáhnout na své území, to je pravděpodobně cesta správným směrem.

### **Výkup bytů od soukromníků s riziky**

Pátý dotaz se zaměřil možnost koupě bytů od soukromých vlastníků jakožto prostředku rychlého získání nemovitosti.

K tomu se František Lukl staví tak, že není ve finančních možnostech samospráv, aby kupovaly byty od soukromých vlastníků, neboť by ceny byly naprosto neúměrné. „Je otázka,

z jakých prostředků by byl tento nákup financován. Kupovat však v této chvíli byty od soukromníků, kdy ty ceny jsou přepálené, by nyní nebylo úplně rozumné.“

### **Ano za více dotací obcím, aby mohly více stavět**

Šestá otázka se týkala hodnocení tuzemské dotační politiky ve vztahu ke správě a pořizování nájemního bydlení v ČR?

Na to starosta Lukl odpověděl, že hodně je pohlíženo na sociální oblast, nikoliv však už na tu obecnou nájemní. „Tak jak dřív byly samosprávy zvýhodňovány, tak dneska jsou v postavení jako jiné subjekty, a myslím si, že by bylo do budoucna vhodné se zamyslet nad tím, jestli dotační politiku státu ve vztahu k bydlení nezměnit ve prospěch samospráv a možností bytový fond takto nový bytový fond pořizovat.“

František Lukl byl požádán také o prognózu zájmu o obecní nájemní bydlení v dalších letech.

„V současné době, kdy ceny nemovitostí dosahují astronomických výšek bude obecní bydlení velmi preferováno. My to vidíme i z hlediska účastníků, které máme.“

Tendence bude podle něj čím dál vyšší, protože čím dál méně mladých lidí si bude moci dovolit vlastní bydlení. Proto tvrdí, že by bylo dobré, kdyby dotační politiku stát ve vztahu k nájemnímu bydlení podpořil, tedy aby ty obce byly motivované takto bytový nájemní fond rozšiřovat.

### **Shrnutí zásadních poznatků z rozhovoru**

- Masivní prodej bytových jednotek do rukou soukromníků v 90. letech byl kvůli složité finanční situaci asi jediným možným východiskem.
- Hlavně mladé rodiny na trhu s bydlením představují skupinu, která složitě hledá finančně dostupnou možnost, a proto kvůli vstřícnějším podmínkám preferují nabídku obcí, která je však velmi omezená a neodpovídá poptávce
- Obce by měly mít zájem o získání občanů vykonávající práci s vysokou odborností a přidanou hodnotou. Nabídka kvalitního bydlení za přijatelných podmínek je právě jednou z možností, jak je do dané lokality nalákat.
- Ceny bytů jsou podle Františka Lukla v současnosti neúměrně vysoké.
- Stát by měl svou dotační politikou podpořit obce, aby mohly rozšířit svůj bytový fond.

## 8.4 Rozhovor s jednatelem realitní společnosti Daliborem Stříbným

Vzhledem k zaměření diplomové práce byl osloven i představitel segmentu realitních kanceláří. Dotazy byly položeny jednatelem společnosti Explicit Reality Daliborovi Stříbnému. Ten se v oblasti realit pohybuje více než 5 let a zaměřuje se právě na oblast Zlínska. Poskytuje jak služby realitní (prodeje, pronájmy, právní servis), tak investiční (zajištění vhodných způsobů financování hypoték).

Otázky jsem rozčlenila do těchto základních okruhů:

- **Jak hodnotíte situaci na realitním trhu?**
- **Jaký očekáváte vývoj cen?**
- **Jak lze charakterizovat stranu nabídky a poptávky?**

Úvodní dotaz se týkal osvětlení znatelných rozdílů mezi cenami prodaných nemovitostí uvedenými na specializovaném webu reas.cz a nabídkách jednotlivých realitních kanceláří, jak je popsáno v kapitole výše této diplomové práce.

*„Bud' tam mají staré ceny, nebo to mají z toho důvodu, že lapají klienty marketingově,“ nabídl vysvětlení Stříbný. Zároveň přiblížil, že ceny mezi koncem roku 2020 a prvními měsíci roku 2021 výrazně stouply. Například zatímco byt na zlínském sídlišti Jižní Svahy se před půl rokem prodával za cenu kolem 45 tisíc Kč za m<sup>2</sup>, nyní je požadovaná cena vyšší o 10 tisíc Kč,“ konstatoval.*

### **Byty budou dále zdražovat**

Další dotaz se týkal predikce vývoje cen. *„Určitě to poroste, rok až dva určitě. Byt uchová hodnotu,“* konstatoval Stříbný. Doplnil, že bytů je na trhu dostatek a oproti minulosti rychleji mizí z nabídky.

V případě dotazu věnované tvorbě tržních cen vysvětlil, že se sám řídí dostupnými zdroji jako je například cenovamapa.org, která aktualizovaně vyhodnocuje na základě nejrůznějších parametrů aktuální ceny nemovitostí. Rozhoduje vždy lokalita, stav bytu, objektu jako celku i představu prodávajícího. Tady upozornil na skutečnost, že může docházet i k výrazným cenovým rozdílům mezi byty se stejnou dispozicí, například 3+1. Zde se totiž může podlahová plocha pohybovat přibližně v rozmezí 60 až 80 metrů<sup>2</sup>, což však při současných cenách může mezi dvě byty představovat rozdíl v řádu stovek tisíc korun.

Další zajímavostí je skutečnost, že se stále častěji konají aukce mezi všemi zájemci a následně se tak cena nemovitosti může ještě zvýšit o další znatelnou sumu.

V případě prodávajícího se často setkává s požadavkem, aby byt byl prodán serióznímu majiteli. Pokud by to měla být právě radnice, prodávající by nejspíše proti takovému novému majiteli nic neměl.

### **Byt se často kupuje investice a dále pronajme**

Další dotaz se týkal, jaké je obvyklé složení skupiny prodávajících.

*„V případě bytů jsou to nejčastěji lidé, kteří kupují dům, a hledají tak vhodný dodatečný zdroj financování. V menší části už jde o ty, kteří se stěhují z místa bydliště,“* přiblížil Stříbný.

U kupujících je pak hodně patrný vliv médií. *„Lidé jsou ovlivněni i tím co slyší v televizi. Tam se říká, že se jedná o konzervativní způsob investování peněz, že si nemovitosti drží hodnotu a nepadají na ceně. Z ničeho nic začala chodit spousta lidí, kteří měli hotovost, takže chtěli investovat do nemovitosti. Pozorujeme, že se sem dostává ten západní trend. Spousta lidí skupuje byty na pronájem, takže časem můžeme dospět k tomu, že tady bude několik lidí, kteří budou vlastnit nemovitosti a budou je dávat do pronájmu,“* konstatoval Stříbný.

Dotázán byl i tedy na oblast komerčního pronájmu. Konstatoval, že v posledních měsících klesly v rozmezí 10–15 procent. Bylo to však hodně ovlivněno protipandemickými opatřeními, kdy například na Zlínsku nebyl zájem o pronájmy ze strany vysokoškolských studentů a také tolik necestovali manažeři různých firem, pro které firmy poptávaly byty s dobou pronájmu na několik týdnů až měsíců.

### **Shrnutí zásadních poznatků z rozhovoru**

- Cena nemovitostí prudce roste a další navyšování lze očekávat i v dalších 2 letech
- Nabízená, inzerovaná cena se častokrát zvýší následnou aukcí mezi konečnými zájemci
- Cena pronájmů naopak klesá, je to však způsobeno protipandemickými opatřeními, které omezily zájem o dočasné bydlení ze strany vysokoškoláků i manažerů
-

## 8.5 Shrnutí kapitoly 8

- Poptávka po obecních bytech výrazně převyšuje nabídku. Stojí za tím i skutečnost, že zejména v 90. letech velká část obecního bytového fondu přešla do soukromých rukou. Zatímco Předseda sdružení nájemníků ČR Milan Taraba to považuje za nepříliš vhodný krok, předseda Svazu obcí a měst ČR František Lukl to vidí jako tehdejší jedinou možnost, jelikož samosprávám chyběly peníze na jejich další údržbu.
- Odpovídající bydlení jak kvalitou, tak finanční dostupností se složitě hledá zejména nízkopříjmovým obyvatelům, jako jsou mladé rodiny, matky samoživitelky a senioři, kteří nedisponují vlastním bydlením. Právě těmto by obce měly byty poskytnout.
- Obecní bydlení je nutné brát jako doplňkovou možnost, jak zajistit důstojné životní podmínky občanům České republiky.
- Obcím má zůstat pravomoc komu obecní byt pronajmout a dále je nabídka obecního bytu jednou z možností jak k životu v daném městě či vesnici přimět kvalifikované odborníky jako jsou lékaři či učitelé.
- Současné ceny bytů lze označit jako neúměrné jejich aktuální hodnotě, s tím, že i přes tuto skutečnost jejich ceny mohou nadále růst.
- Ceny nemovitostí nadále porostou. Staly se cílem investorů, kteří je budou nadále pronajímat. Rovněž to lze považovat jako konzervativní investici.
- Na tržní cenu nemovitostí mají nemalý vliv média.

## 9 ANALÝZA CEN BYTŮ URČENÝCH K PRODEJI VE SLEDOVANÝCH LOKALITÁCH

Tato kapitola má za úkol posoudit cenu nemovitostí určených k prodeji. Data za jednotlivé obce byla získána na základě prozkoumání specializovaných realitních webů a také webu reas.cz, který nabízí unikátní report, jenž čerpá z dat katastru nemovitostí a soustřeďuje všechny dostupné informace o prodejích, cenách a trendech v oblasti prodeje nemovitostí. Jako úvodní podklad posloužily údaje z realitního webu reas.cz. Ten nabízí aplikaci s názvem Atlas cen vycházející z transakcí u přibližně 100 tisíc nemovitostí prodaných za poslední dva roky na území České republiky. Pro co největší aktuálnost a zároveň dostatek nemovitostí k cenovému posouzení byly sledovány prodeje za posledních 6 měsíců, tedy od listopadu 2020 do dubna roku 2021.

### 9.1 Analýza cen bytů ve Zlíně

V případě krajského města Zlín nebylo pro zjednodušení rozlišováno, zda jde o bytovou jednotku nacházející se v panelovém, cihlovém domě, nebo v zástavbě tzv. baťovských domků. Není možné ani posoudit stáří a technický stav bytu. Lze však očekávat, že tyto vlastnosti byly zohledněny v tržní ceně za danou jednotku. Pro upřesnění byly ještě analyzovány ceny realitních kanceláří z webových stránek [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz)

Bytové jednotky ve Zlíně byly rozděleny do 5 základních lokalit, kde k prodejm bytu obvykle dochází, a to:

- širší centrum města
- sídliště Jižní Svahy
- Baťovské domky
- sídliště Malenovice
- část Příluky a Bartošova čtvrť

Jak ukazuje graf srovnání průměrných cen nemovitostí ve vybraných lokalitách, v případě krajského města jsou bytové jednotky podle informací z [www.reas.cz](http://www.reas.cz) nejdražší v lokalitě Příluky a Bartošova čtvrť. Naopak nejnižší částky za m<sup>2</sup> byly požadovány za bydlení v širším centru města. Jedním z vysvětlení této skutečnosti je fakt, že jak Příluky a Bartošova čtvrť, tak Jižní Svahy jsou místem, kde probíhala výstavba nových bytů, a tudíž jejich cena je poměrně vysoká. V případě hodnocení cen nemovitostí podle webu [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz) byla



nejvyšší průměrná cena zaznamenána právě v širším centru. Zde se nabízí otázka, zda inzerované ceny se skutečně promění v ceny kupní. V případě skutečně zaznamenaných cen podle [www.reas.cz](http://www.reas.cz), který analyzuje data z katastru nemovitostí může docházet ke zkreslení kvůli tomu, že si bytovou jednotku mezi sebou výhodně prodají příbuzní. Dále je patrné, že neexistují dramatické rozdíly v cenách nemovitostí napříč městem.

<b>Analýza cen bytů podle reas.cz</b>				
<b>Lokalita</b>	<b>Ulice</b>	<b>Velikost bytu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prodejní cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Průměrná cena v lokalitě (Kč/m<sup>2</sup>)</b>
širší centrum	Lorencova	100–105	29 000	35 483
širší centrum	Bří Jaroňků	50–55	34 722	
širší centrum	Santražiny	35–40	37 106	
širší centrum	Dlouhá	75–80	39 873	
širší centrum	Zarámí	125–130	36 713	
Jižní Svahy	Budovatelská	75–80	41 333	42 747
Jižní Svahy	Na Honech I	100–105	29 900	
Jižní Svahy	Středová	75–80	49 872	
Jižní Svahy	Polní	75–80	44 079	
Jižní Svahy	Česká	65–70	48 551	
Baťovské domky	Zálešná X	45–50	43 304	41 877
Baťovské domky	Štefánikova	95–100	46 000	
Baťovské domky	Mostní	25–30	47 241	
Baťovské domky	bří Sousedíků	45–50	43 367	
Baťovské domky	Krátká	45–50	29 472	
Malenovice	tř. Svobody	60–65	45 082	40 082
Malenovice	Tyršova	100–105	35 990	
Malenovice	Mlýnská	60–65	45 410	
Malenovice	Chelčického	55–60	34 224	
Malenovice	Husova	65–70	39 706	
Příluky a Bartošova čtvrť	Dřevnická	50–55	37 800	42 667
Příluky a Bartošova čtvrť	M. Knesla	100–105	33 900	
Příluky a Bartošova čtvrť	Dukelská	95–100	31 700	

Příluky a Bartošova čtvrť	Pančava	50–55	71 185	
Příluky a Bartošova čtvrť	Pod Mlýnem	40–45	38 750	

Tabulka 12: Tabulka 13: Analýza cen bytů podle reas.cz (vlastní zpracování dle dat z webu reas.cz)

Analýza cen bytů podle realitních kanceláří					
Realitní kancelář	Lokalita	Ulice	Velikost bytu (m <sup>2</sup> )	Prodejní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Průměrná cena v lokalitě (Kč/m <sup>2</sup> )
Zvonek	širší centrum	Bartošova	169	44 378	58 229
Zvonek	širší centrum	Kvítková	81	55 185	
Euro realiy	širší centrum	Ševcovská	55	64 089	
Sting	širší centrum	Březnická	76	78 684	
Buďa reality	širší centrum	Díly IV	63	48 809	
Zvonek	Jižní Svahy	Mokrá	59	63 529	55 754
Buďa	Jižní Svahy	Okružní	88	55 568	
G2 Reality	Jižní Svahy	Okružní	74	56 091	
Ben reality	Jižní Svahy	Česká	69	47 826	
Zvonek	Baťovské domky	bří Sousedíků	152	50 657	49 017
Sting	Baťovské domky	Štefánikova	26	68 846	
Zvonek	Baťovské domky	bří Sousedíků	185	41 621	
Sting	Baťovské domky	Příkrá	268	44 029	
Explicit	Baťovské domky	tř. T. Bati	118	39 931	
Zvonek	Malenovice	Zahradní	97	59 278	54 494
Zvonek	Malenovice	Chelčického	70	55 376	
Ben reality	Malenovice	Husova	49	58 979	
Ben reality	Malenovice	Tyršova	54	55 370	
Century 21	Malenovice	Tyršova	92	43 467	
RK Okno	Příluky a Bartošova čtvrť	Dolní Dědina	112	40 089	48 032
Zvonek	Příluky a Bartošova čtvrť	Dřevnická	28	57 834	
Sting	Příluky a Bartošova čtvrť	Zborovská	63	46 251	

Bez realitky	Příluky a Bartošova čtvrť	M. Knesla	65	44 519	
Bez realitky	Příluky a Bartošova čtvrť	Dukelská	57	51 468	

Tabulka 14: Analýza cen bytů ve Zlíně podle realitních kanceláří (vlastní zpracování dle dat z webu sreality.cz)

## 9.2 Analýza cen bytů v Otrokovicích

Podobně jako u Zlína bylo umístění bytových jednotek rozdělené do kategorií, tentokrát dvou:

- širší centrum
- další části

Jak podle webu reas.cz, tak podle webu sreality.cz vyplývá, že Otrokovice jsou z pohledu atraktivity bydlení na velmi podobné úrovni jako krajské město. Například při porovnání širších center obou měst dospějeme k zjištění, že ceny jsou si velmi podobné a pohybují se kolem 35 tisíc Kč, respektive mezi 55 až 58 tisíci Kč.

## 9.3 Analýza cen bytů ve Fryštáku

Fryšták patří mezi nejmenší ze sledovaných měst, a tedy i množství hodnocených dat bylo tímto výrazně ovlivněno. Z pohledu jednotek inzerovaných na www.srealiy.cz mohly být posouzeny pouze dvě, v případě dat přístupných na www.reas.cz za posledního půl roku šlo o 5 prodaných bytových jednotek. Vzhledem k velikosti města nebylo rozčleněno na více částí.

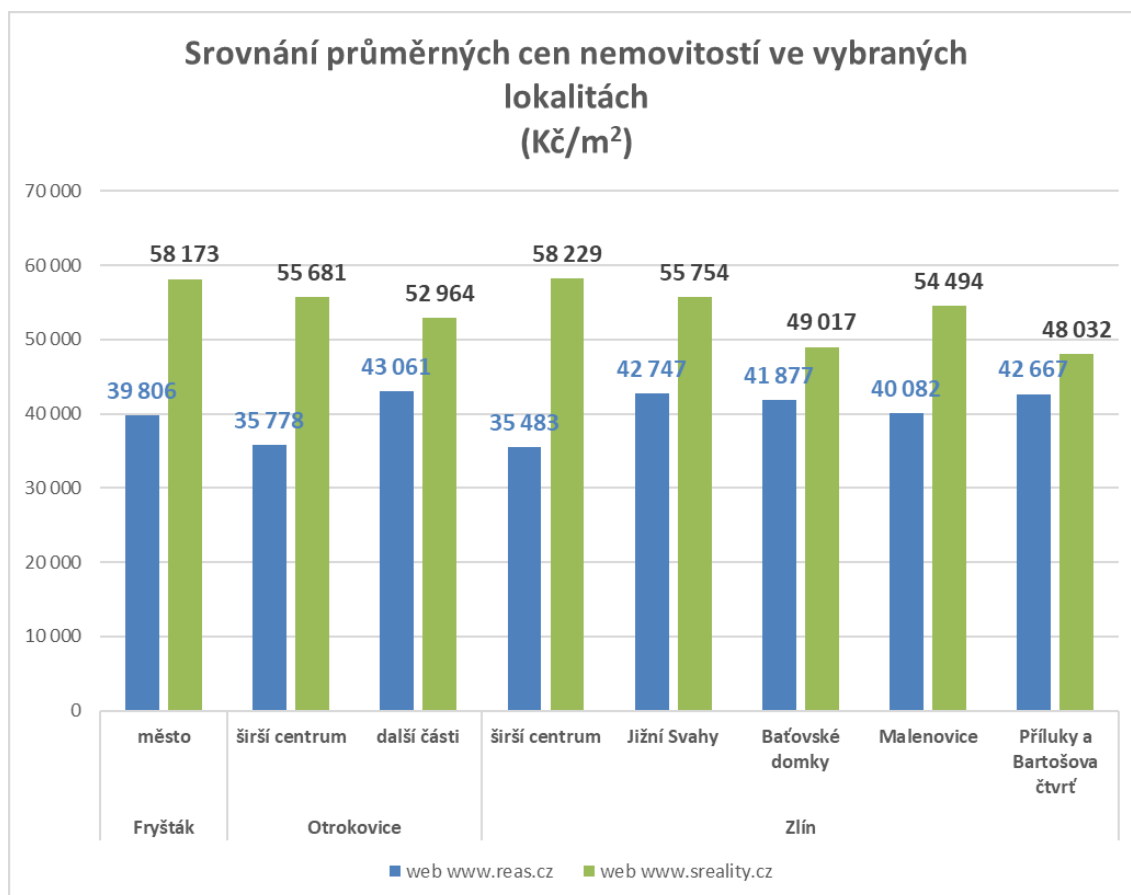
<b>Analýza cen bytů podle reas.cz</b>				
<b>Lokalita</b>	<b>Ulice</b>	<b>Velikost bytu (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Prodejní cena (Kč/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Průměrná cena v lokalitě (Kč/m<sup>2</sup>)</b>
Fryšták	Komenského	70–75	45 694	39 806
Fryšták	Potoky	70–75	33 562	
Fryšták	Holešovská	35–40	35 326	
Fryšták	Holešovská	25–30	44 643	

Tabulka 15: Analýza cen bytů ve Fryštáku podle reas.cz (vlastní zpracování)

Analýza cen bytů podle realitních kanceláří				
Lokalita	Ulice	Velikost bytu (m <sup>2</sup> )	Prodejní cena (Kč/m <sup>2</sup> )	Průměrná cena v lokalitě (Kč/m <sup>2</sup> )
Fryšták	Komenského	57	58 031	58 173
Fryšták	Komenského	61	58 315	

Tabulka 16: Analýza cen bytů podle realitních kanceláří

V meziměstském porovnání pak ceny nabízených nemovitostí se mohou zdát jako nejdražší, nicméně skutečnost může být zkreslena faktem, že byly nabídnuty atraktivní novostavby. Zajímavostí je skutečnost, že ve Fryštáku probíhá výstavba desítek nových bytů a podle webových stránek developera je drtivá většina z nich označena jako rezervována, či prodána. Graf níže nabízí meziměstské porovnání cen nemovitostí podle dvou webu, ze kterých byly čerpány informace o jejich cenách za m<sup>2</sup>.



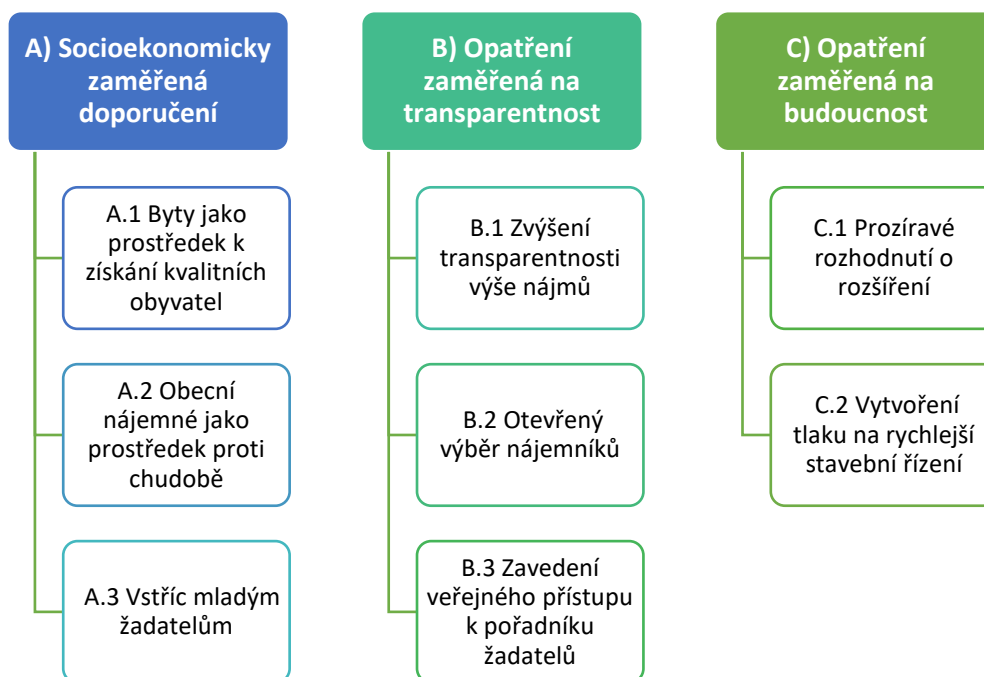
Obrázek 14: Srovnání průměrných cen nemovitostí ve vybraných lokalitách (vlastní zpracování)

## 9.4 Shrnutí kapitoly 9

- Ceny nemovitostí byly porovnány na základě dvou zdrojů – [www.reas.cz](http://www.reas.cz), který analyzuje ceny uvedené při reálné koupi bytové jednotky v Katastru nemovitostí a [www.sreality.cz](http://www.sreality.cz). Ty nabízejí přehled inzerovaných nemovitostí určených k prodeji prostřednictvím desítek realitních kanceláří.
- Neexistují významné rozdíly mezi sledovanými městy v případě cen bytů. Podle [www.reas.cz](http://www.reas.cz) se pohybují v rozmezí 35 483 Kč až 43 061 Kč za m<sup>2</sup>. Podle [sreality.cz](http://sreality.cz) jde o rozmezí od 48 032 Kč až 58 229 Kč za m<sup>2</sup>. Skutečnost si lze vysvětlit tak, že jde o sousední města a život v žádném z nich není výrazně ovlivněn větším množstvím nepřizpůsobivých obyvatel, či výrazným zdrojem znečištění životního prostředí. A také každé z nich nabízí určitý benefit, ať už v podobě vybavenosti města, klidné lokality, nebo strategického umístění v regionu.
- Analýzou bylo zjištěno, že ceny nemovitostí jsou výrazně ovlivněné skutečností, zda jde o novostavbu.
- Významný rozdíl mezi cenami uvedenými na [reas.cz](http://reas.cz) a [sreality.cz](http://sreality.cz) si lze vysvětlit tím, že konečná prodejní registrovaná cena je ovlivněna vztahy mezi prodávajícím a nakupujícím.

## 10 DOPORUČENÍ V PŘÍPADĚ POŘÍZENÍ NÁJEMNÍHO BYDLENÍ DO VLASTNICTVÍ OBCE

Níže uvedené návrhy vyplývají ze šetření postojů obyvatel, názoru expertů, postojů představitelů obcí a také analýzy skutečné situace trhu s byty jak z pohledu jejich prodejů, tak z hlediska jejich nájmu.



Obrázek 15: Návrh opatření pro obce v oblasti nájemního bydlení (vlastní zpracování)

### A) Socioekonomicky zaměřená doporučení

První část doporučení se týká zohlednění obecního bydlení jakožto řešení životní situace žadatelů, kteří prokazatelně nemohli získat dostatek finančních prostředků na pořízení bydlení vlastního. Právě tito žadatelé jako jsou mladé rodiny, nebo matky samoživitelky mají být hlavní kategorií podporovaných občanů.

#### A.1 Nabídka bytu jako prostředku k získání kvalitních obyvatel

Řada obcí se potýká s nedostatkem kvalifikovaných pracovníků, jako jsou lékaři či učitelé. Právě nabídka kvalitního bydlení za přijatelnou cenu může být jedním z hlavních argumentů, aby daný jedinec se rozhodl pro život v dané obci či městě.

#### A.2 Obecní nájemné jako prostředek boje proti chudobě

V 90. letech se obce hromadně zbavovaly svých jednotek, kdy hlavním důvodem byl nedostatek peněz na jejich obnovu. Jednotky se staly soukromým vlastnictvím a nyní chybí

na trhu s nájemními byty. Právě přijatelným obecním nájmem mohou obce pomoci v ekonomické situaci svým obyvatelům, kteří by jinak mohli zapadnout do dluhové pasti a například se stát členy tzv. vyloučené lokality, do kterých obce musí následně investovat své prostředky. I v tomto případě s časovým omezením.

### **A. 3 Vstříc mladým žadatelům**

Obce by měly zohledňovat finanční situaci žadatele hlavně v případě jeho nižšího věku, například do 30 let, kdy je patrné že žadatel neměl příliš možností ušetřit dostatek finančních prostředků pro získání vlastního bydlení. Zejména u starších obyvatel je zřejmé, že aktuální nedostatek peněz související s absencí vlastní nemovitosti může velmi souviset s jejich předchozí zodpovědností k budoucímu životu.

## **B) Opatření zaměřená na transparentnost**

### **B.1 Zvýšení transparentnosti výše nájmu**

Při tvorbě diplomové práce jsem narazila na skutečnost, že nejsou snadno dohledatelné údaje týkající se nájemního bydlení ve sledovaných městech. Tedy mimo jiné je velmi obtížné získat například ceny v jednotlivých obecních bytech, celkové počty bytů, v jakých lokalitách se nacházejí, a i jakou mají strukturu obyvatel. Je proto na zvážení, aby tyto informace byly zcela dostupné, jelikož jde o majetek financovaný z veřejných zdrojů, a i z tohoto titulu by měl být plně pod veřejnou kontrolou.

### **B.2 Otevřený výběr nájemníků**

Obce by měly vždy pečlivě zvažovat komu přidělí obecní byt a tato rozhodnutí transparentně zveřejňovat. Jak se například ukázalo v rámci výzkumu zájmu o obecní bydlení v Otrokovicích, řadě lidí vadí, že obecní byt obývá osoba méně přizpůsobivá, či osoba v lepší životní situaci, než je žadatel samotný.

### **B.3 Zavedení veřejného přístupu k pořadníkům žadatelů**

Případní zájemci o byt nemají informaci o tom, kdy a za jakých podmínek budou moci získat obecní byt. To jim velmi znesnadňuje rozhodování o tom, jak mají v dalším životě postupovat. Tedy například zda mají prodloužit komerční nájemné, či zvažovat o přestěhování do jiné lokality. Právě i zde je prostor pro větší transparentnost ze strany obecních úřadů. Dále je ke zvážení, zda nemá být pravidelně zveřejňován seznam nových nájemců obecních bytů, a to kvůli vyloučení podezření, že jednotku získal například žadatel se vztahem na člena bytové komise, člena městské rady apod.

## **C) Opatření zaměřená na budoucnost**

### **C.1 Prozíravé rozhodnutí o rozšíření bytového fondu**

Obce by měly důrazně vyhodnotit, jak moc mají s obecní výstavbou spěchat. Ukazuje se totiž setrvalý růst cen stavebních materiálů a prací, který se může negativně odrazit na celkové investici v podobě obecní výstavby.

### **C.2 Vytvoření tlaku na rychlejší stavební řízení**

Z rozhovorů s experty vyplynulo, že v České republice je neúměrně dlouhé stavební řízení, což se samozřejmě odráží i na cenách novostaveb. Obce by tak měly například v rámci svého svazu iniciovat v poslanecké sněmovně legislativní kroky vedoucí ke zrychlení celkové výstavby.



## 11 PROJEKT POŘÍZENÍ BYTOVÉ JEDNOTKY DO SOUKROMÉHO VLASTNICTVÍ OBCE

Níže je uveden projekt pořízení bytové jednotky do vlastnictví města Otrokovice. Tato municipalita byla vybrána z toho důvodu, že se i na základě analyzovaných dat aktivně staví k obecnímu nájemnímu bydlení a v celkovém ohledu působí v sociální rovině velmi vstřícně. To potvrdilo i dotazníkové šetření provedené ve městě Otrokovice, které odhalilo vysoký zájem o nájemní bydlení ve vlastnictví obce.

Projekt vychází z doporučení A.1 v kapitole 10 této práce a týká se také doporučení B.2.

Jako možnost získání bytové jednotky byl zvolen a následně posouzen přímý odkup od soukromého vlastníka a vyhodnoceny klady a zápory tohoto dosud nevyužívaného přístupu. Je otázkou, zda v budoucnu nezíská na popularitě.

### 11.1 Projektový rámec

<b>PROJEKTOVÝ RÁMEC</b>	
<b>A. VŠEOBECNÉ INFORMACE</b>	
<b>1. Název projektu:</b>	<b>Pořízení bytové jednotky do vlastnictví obce</b>
<b>2. Zaměření projektu:</b>	Projekt je zaměřen na pořízení nové bytové jednotky do vlastnictví obce formou přímého nákupu od soukromého vlastníka za účelem poměrně rychlého rozšíření bytového fondu a s ohledem na reálná rizika v podobě dalšího nárůstu cen stávajících nemovitostí a také zvýšení očekávaných nákladů u plánovaných staveb.
<b>3. Umístění projektu:</b>	Projekt je umístěn do Otrokovic, konkrétně do ulice nám. 3. května
<b>4. Celkový rozpočet:</b>	3 181 900 Kč
<b>B. PŘEDKLADATEL</b>	
<b>1. Plný název a úřední adresa předkladatele projektu:</b>	Městský úřad Otrokovice nám. 3. května 1340 765 02 Otrokovice
<b>2. Právní statut:</b>	Územně samosprávný celek
<b>3. Přehled partnerů participujících na projektu:</b>	Městský úřad Otrokovice Externí dodavatelé právních služeb
<b>C. POPIS PROJEKTU</b>	
<b>1. Všeobecný cíl projektu</b>	Všeobecným cílem projektu je rozšíření obecního bytového fondu. Cílem projektu je navýšení kapacity bytového fondu ve vlastnictví města Otrokovice s příznivými podmínkami pro jeho nájemníky, jak kvalitou bydlení, tak výší nákladů na bydlení.

<p><b>2. Specifické cíle projektu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uspokojení bytových potřeb vybraného žadatele</li> <li>- Získání reprezentativní bytové jednotky do majetku města</li> <li>- Finanční podpora místního občana/firmy</li> </ul>															
<p><b>3. Přehled cílových skupin:</b></p> <p>Kvalifikovaní a vzdělání stávající a budoucí obyvatelé Otrokovic</p>															
<p><b>4. Zdůvodnění projektu:</b></p> <p>V Otrokovicích převyšuje poptávka po obecním nájemním bydlením nad jeho nabídkou. Otrokovice jsou rovněž dynamicky rozvíjejícím se městem, jehož ambicí by mělo být nabídnout důstojné bydlení žadatelům napříč jejich finanční situací. Dále jako každé město stojí Otrokovice o to mít co nejkvalitnější portfolio obyvatel, tedy novou bytovou jednotku by mohl získat představitel</p>															
<p><b>5. Aktivity projektu:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Analýza zájmu o bytovou jednotku a vytipování vhodného budoucího nájemce</li> <li>- Schválení záměru v radě města a zastupitelstva města</li> <li>- Výběr vhodné nemovitosti</li> <li>- Odkup vhodné nemovitosti</li> <li>- Finální schválení nájemníka a předání bytové jednotky do jejího užívání</li> </ul>															
<p><b>6. Indikátory pro plánované výstupy a výsledky projektu:</b></p> <p><b>Výstupy:</b> Počet podpořených osob  <b>Výsledky:</b> Spokojenost podpořených osob a jejich přínos dalším obyvatelům města.</p>															
<p><b>7. Udržitelnost projektu:</b> 50 let a více; po odstěhování nájemce bude možné jednotku pronajmout další osobě potřebné pro život ve městě.</p>															
<p><b>D. Doba trvání PROJEKTU</b></p>															
<p>15 měsíců</p>															
<p><b>E. Zdroje financování projektu</b></p>															
<p>Rozpočet projektu a finanční zdroje (v Kč)</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Zdroj financování</th> <th>Částka včetně DPH</th> <th>%</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Dotace SF</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Dotace SR</td> <td></td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Vlastní zdroje žadatele</td> <td>3 181 900</td> <td>100,0</td> </tr> <tr> <td><b>Zdroje celkem</b></td> <td><b>3 181 900</b></td> <td><b>100,0</b></td> </tr> </tbody> </table>	Zdroj financování	Částka včetně DPH	%	Dotace SF		0	Dotace SR		0	Vlastní zdroje žadatele	3 181 900	100,0	<b>Zdroje celkem</b>	<b>3 181 900</b>	<b>100,0</b>
Zdroj financování	Částka včetně DPH	%													
Dotace SF		0													
Dotace SR		0													
Vlastní zdroje žadatele	3 181 900	100,0													
<b>Zdroje celkem</b>	<b>3 181 900</b>	<b>100,0</b>													

## 11.2 Dotační možnosti

V rámci přípravy projektu byly hodnoceny i dotační možnosti. Ukázalo se, že z obvyklých zdrojů jako je Státní fond podpory investic, lze takovéto aktivity podporovat jen v níže uvedených příkladech, a tedy pro hodnocený projekt je jejich získání pravděpodobně nereálné.

<b>SFPI Výstavba pro obce</b>	
<b>Dotaci lze využít na:</b>	
-	novostavbu sociálního domu nebo část smíšeného domu
-	stavební úpravu prostor určených k jiným účelům než k bydlení, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu nebo sociální byt;
-	nástavbu nebo přístavbu, kterou vznikne sociální byt;
-	stavební úpravu bytového nebo rodinného domu nezpůsobilého k bydlení, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu;
-	modernizaci nevyužívaného bytového domu, kterou vznikne sociální dům nebo část smíšeného domu;
-	koupi sociálního bytu, sociálního domu nebo části smíšeného domu.
<b>Výše dotace:</b>	
-	až do výše celkových způsobilých nákladů investičního záměru;
-	nejvýše však do částky určené jako součin celkového počtu m <sup>2</sup> podlahové plochy sociálních bytů a průměrných nákladů na výstavbu na 1 m <sup>2</sup> užitkové plochy bytu tj. max. 33 321 Kč na 1 m <sup>2</sup> podlahové plochy bytu.

Tabulka 17: Dotační možnosti ze Státního fondu podpory investic (vlastní zpracování dle sfpi.cz)

Druhou hodnocenou možností pak bylo využití úvěru z programu Nájemní byty.

<b>Úvěr z programu Nájemní byty</b>
<b>Úvěr lze využít na:</b>
- novostavbu bytů, kterou vznikne bytový dům s nájemními byty;
- stavební úpravy, kterými vznikne nájemní byt z prostor doposud určených k jiným účelům než k bydlení (netýká se stavebních úprav v rodinném domě);
- nástavbu či přístavbu, čímž vznikne nájemní byt (neplatí pro rodinné domy);
- stavební úpravy, kterými vzniknou nájemní byty způsobilé k bydlení v bytovém domě, kde dosud žádný byt způsobilý k bydlení nebyl;
- stavební úpravy stávajícího nájemního bytu, jehož rozdělením vznikne alespoň 1 další nájemní byt způsobilý k bydlení.
<b>Výše úvěru:</b>
- až do 90 % rozhodných výdajů, maximální výše úvěru je 100 mil. Kč;
- rozhodné výdaje mohou zahrnovat i část pořizovací ceny pozemku, nesmí však překročit 10 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru;
- úvěr se splácí pravidelnými měsíčními splátkami.

Tabulka 18: Možnost využití úvěru z programu Nájemní byty (vlastní zpracování)

V této fázi posuzování návrhu se tak ukázalo, že obce by se při rozšiřování možností prostor pro nájemní bydlení měly zaměřit na nemovitosti, které zatím bytovou jednotkou nedisponují, či na nemovitosti, které jsou určené pro nízkopříjmové obyvatelstvo. V přípravě projektu však bylo pokračováno, jelikož cílem je získání bytové jednotky pro kvalifikovaného odborníka, kterému je potřeba připravit nadstandardní zázemí.

### 11.3 Aktivity směřující k realizaci projektu

Představují výběr vhodné nemovitosti na území katastru města Otrokovice s co nejvýhodnější charakteristikou s ohledem na dostupnost, občanskou vybavenost, lokalitu, technický stav bytové jednotky i domu jako celku apod.

## 11.4 Personální zabezpečení

Projekt vychází z běžných činností jednotlivých zaměstnanců městského úřadu soustředěných v právním, majetkovém a stavebním odboru. Dohled nad řízením projektu jako takového je zajištěn starostou, případně radním zaměřeným na oblast bydlení a dále pak externí firmou, která by zajistila dohled nad bezchybností kupní smlouvy a dalších s ní spojených náležitostí.

## 11.5 Vstupní data

Za účelem práce byla vytipována jednotka v relativně novém objektu (revitalizace a kolaudace v roce 2011) s názvem Atrium. Jedná se o bytovou jednotku velikosti 2+kk o výměře 58 m<sup>2</sup> na náměstí 3. května. Podle inzertní anotace na webu sreality.cz byt disponuje centrální klimatizací, prostornou vstupní chodbou s vestavnými skříněmi, koupelnou s toaletou a sprchovým koutem. Z chodby bytu se vchází do ložnice s manželskou postelí a zabudovanými skříněmi. Podstatnou plochu bytu zaujímá obývací pokoj vybavený sedací soupravou a kuchyňským koutem. Součástí kuchyňské linky jsou vestavné spotřebiče včetně sklokeramické varné desky, digestoře, trouby, myčky, lednice a mikrovlnné trouby. Součástí bytové jednotky je i sklep, který je umístěn na stejném podlaží jako samotný byt.

Byt je orientován na jižní stranu s výhledem na Dřevnici. V oknech jsou nainstalovány ochranné sítě proti hmyzu a okenní žaluzie.



**11.5.1 Přehled výše nákladů na bydlení ve zvolené bytové jednotce**

Náklady na bydlení	Výše zálohy (v Kč)
Zálohy na úhradu nákladů spojených se správou domu	647
Studená voda	300
Studená voda pro tvorbu TUV	400
Topení	848
Klimatizace	530
Odměna správci	439
Ostatní	186
Elektrína	1 000
<b>Celkem</b>	<b>4 350</b>

**11.6 Časová analýza**

Pro projekt byl připraven časový harmonogram činností. Začleněn byl do něj proces od samotného návrhu až po uskutečnění a předání bytu novému nájemníkovi. Rozdělen je do tří částí: přípravné, realizační a konečné fáze. Celý proces může podle níže uvedeného odhadu trvat 15 měsíců. Dále je zpracován časový plán podle Ganttova diagramu.

Časová analýza realizace návrhu					
Období	Označení úkolu	Úkol	Začátek úkolu	Konec úkolu	Počet dnů
Přípravná fáze	1.1	Analýza zájmu o bytovou jednotku	09/2021	12/2021	120
	1.2	Návrh z oddělení správy bytů a nebytů (odbor majetko-právní)	01/2022	02/2022	30
	1.3	Schválení záměru v radě města	03/2022	04/2022	30
	1.4	Schválení záměru v zastupitelstvu města	05/2022	06/2022	30
Realizační fáze	2.1	Výběr varianty koupě nemovitosti	06/2022	06/2022	15
	2.2	Výběr vhodné nemovitosti	06/2022	07/2022	30
	2.3	Prohlídka nemovitosti	07/2022	07/2022	3
	2.4	Vyžádání dokumentace k nemovitosti	07/2022	07/2022	3
	2.5	Zpracování rezervační smlouvy s majitelem vybrané jednotky	07/2022	07/2022	5
	2.6	Finální schválení koupě vybrané nemovitosti zastupitelstvem			
	2.7	Smlouva o smlouvě budoucí	08/2022	08/2022	3
	2.8	Smlouva o úschově	08/2022	08/2022	3
	2.9	Zástavní smlouva	08/2022	08/2022	3
	2.10	Uzavření kupní smlouvy	08/2022	08/2022	3
	2.11	Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	08/2022	08/2022	2
	2.12	Řízení u katastrálního úřadu	08/2022	09/2022	30
	2.13	Předání nemovitosti	09/2022	09/2022	7
Konečná fáze	3.1	Vymazání zástavního práva prodávajícího	09/2022	09/2022	1
	3.2	Výběr vhodného nájemníka radou města na základě doporučení odboru majetko-	09/2022	10/2022	15
	3.3	Schválení nájemníka a uzavření smlouvy o pronájmu obecního bytu	10/2022	10/2022	7
	3.4	Předání bytu novému nájemníkovi	10/2022	10/2022	7

Obrázek 16: Časová analýza realizace návrhu (vlastní zpracování)

Časový plán podle Ganttova diagramu															
Označení úkolu	1. měsíc	2. měsíc	3. měsíc	4. měsíc	5. měsíc	6. měsíc	7. měsíc	8. měsíc	9. měsíc	10. měsíc	11. měsíc	12. měsíc	13. měsíc	14. měsíc	15. měsíc
1.1	■	■	■	■											
1.2					■	■									
1.3							■	■							
1.4									■	■					
2.1										■					
2.2										■	■				
2.3											■				
2.4											■				
2.5											■				
2.6											■	■			
2.7												■			
2.8												■			
2.9												■			
2.10												■			
2.11												■			
2.12												■	■		
2.13												■	■		
3.1													■		
3.2													■	■	
3.3														■	
3.4															■
3.5															■

Obrázek 17: Časový plán realizace projektu podle Ganttova diagramu (vlastní zpracování)

### 11.7 Návrh rozpočtu

Níže je uveden návrh rozpočtu rozdělený do přípravné fáze, do fáze fyzické realizace a konečné fáze. V případě přípravné fáze projektu jsou uvedené nulové náklady, jelikož tato činnost spadá do běžné agendy samotných odborů i představitelů zastupitelstva a rady města.



U fyzické realizace projektu připadá největší výdaj na uhrazení kupní ceny. Konečná fáze projektu pak představuje aktivity spojené s výběrem vhodného nájemníka a předáním bytu.

<b>Návrh rozpočtu</b>		
<b>Výdaje – přípravná fáze projektu</b>		
<b>činnost položka</b>	<b>cena (v Kč)</b>	<b>Celkem (v Kč)</b>
Analýza zájmu o bytovou jednotku	0	0
Návrh z oddělení správy bytů a nebytů (odbor majetko-právní)	0	
Schválení záměru v radě města	0	
Schválení záměru v zastupitelstvu města	0	
<b>Výdaje – fyzická realizace projektu</b>		
<b>činnost/položka</b>	<b>cena (v Kč)</b>	<b>celkem (v Kč)</b>
Aktivity spojené s výběrem nemovitosti	1 000	3 173 900
Náležitosti spojené s vypracováním smluv externí firmou	10 000	
Smlouva o úschově	9 900	
Podání návrhu na vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí	2 000	
Další výdaje spojené s řízením u katastrálního úřadu	1 000	
Uhrazení kupní ceny	3 150 000	
<b>Výdaje – konečná fáze projektu</b>		
<b>činnost/položka</b>	<b>cena (v Kč)</b>	<b>celkem (v Kč)</b>
Aktivity spojené s výběrem vhodného nájemníka a předání bytu	3 000	8 000
Zajištění publicity projektu	5 000	
<b>Celkem v Kč</b>		<b>3 181 900</b>

Tabulka 19: Návrh rozpočtu projektu (vlastní zpracování)

## 11.8 Riziková analýza

V rámci návrhu byla u zvažovaného řešení zpracována i riziková analýza, která byla posouzena dle pravděpodobnosti výskytu rizika a míře jeho dopadu na uskutečnění celého projektu a také jeho životnosti a udržitelnosti. Za největší riziko tak byla posouzena hrozba neúměrně vysoké ceny, pokud by v dalších letech došlo k propadu cen nemovitostí. Naopak pokud by pokračoval současný růst, projekt by přinesl benefit v podobě úspory peněz v dlouhém období. Právě na riziko dalšího růstu upozornil oslovený ekonom i realitní makléř.

- 1) Zanedbatelný význam rizika (modrá barva)** – Nebezpečí jsou zanedbatelná a nevyžadují zvláštní opatření, ale je potřeba mít na paměti, že i přesto se jedná o možné hrozby a je nutné na ně myslet.

- 2) **Malý význam rizika (zelená barva)** – Rizika, která je možné přijmout. Nevyžadují zvláštní opatření.
- 3) **Střední význam rizika (žlutá barva)** – Z pozice řádného hospodáře musíme z ekonomického důvodu posoudit, zda je nutné aplikovat opatření a dále vyhodnotit, zda náklady opatření nejsou vyšší než případný dopad rizika.
- 4) **Vysoký význam rizika (oranžová barva)** – Tato rizika vyžadují zavedení opatření, a navíc je potřeba podrobovat důsledné analýze.
- 5) **Kritický význam rizika (červená barva)** – Naplnění těchto rizik může způsobit nevýhodnost celého projektu, proto je nutné zpracovat důslednou analýzu tvořící posouzení míry výskytu tohoto rizika.

Analýza rizik				
Označená rizika	Identifikace rizika	Pravděpodobnost rizika	Dopad rizika	Míra rizika (hodnota)
<b>A</b>	Neúměrně vysoká cena	4	4	<b>Vysoká (16)</b>
<b>B</b>	Rizika spojená s obyvateli domu	3	3	<b>Střední (9)</b>
<b>C</b>	Kritika obyvatel	3	3	<b>Střední (9)</b>
<b>D</b>	Právní rizika	1	4	<b>Nízká (4)</b>
<b>E</b>	Životnost bytového domu	1	4	<b>Nízká (4)</b>
<b>F</b>	Lokalita	1	2	<b>Nízká (2)</b>
<b>G</b>	Skryté vady	1	5	<b>Nízká (5)</b>

Obrázek 18: Riziková analýza (vlastní zpracování)

#### Opatření k rizikům uvedených v tabulce:

- A) **Neúměrně vysoká cena** – Výhodnost celého projektu je závislá na kupní ceně dané nemovitosti. S ohledem na rostoucí ceny nemovitostí lze poměrně obtížně predikovat, zda budou ceny nadále stoupat, či naopak hrozí jejich pokles, což by

celou investici znevýhodnilo. Naopak v případě růstu cen, jak například předvídá ekonom Kovanda (viz rozhovor v kapitole 8.2), by šlo o výhodný počín. Opatření spočívá v získání expertíz věnovaných odhadu budoucích cen nemovitostí, které umožní co nejkvalitovanější odhad stávající ceny. Samozřejmě lze využít i znaleckého posudku.

**B) Rizika spojená s obyvateli domu** – Pokud by obec koupila bytovou jednotku od soukromého vlastníka, hrozí, že ji pořídí v domě s napjatými vztahy mezi stávajícími obyvateli, skrytě nepřizpůsobivými obyvateli apod., což by vedlo k celkovému snížení kvality bydlení poskytovanou nájemníkovi obecního bytu. Opatření tak spočívá v důkladné analýze poměrů panujících v bytovém domě.

**C) Kritika obyvatel** – Projekt koupě obecního bydlení se může setkat s nepochopením obyvatel města jakožto nevýhodným počinem. Opatření představuje připravenou argumentaci a vysvětlení výhod možným kritikům.

**D) Právní rizika** – Každá koupě nemovitosti obsahuje řadu právních úkonů. Je potřeba prověřit ještě před uzavřením jakékoliv smlouvy následující dokumentaci:

- Nabývací titul (kupní smlouva, darovací smlouva, dědictví)
- Aktuální list vlastnictví
- Doklad totožnosti vlastníka nemovitosti
- Evidenční list s údaji o poplatcích spojených s užíváním bytu a stanovy sdružení společenství vlastníků jednotek (osobní vlastnictví)
- Nájemní smlouvy, stanovy bytového družstva, informace ohledně výše/splacení anuity (pokud družstvo vzniklo privatizací bytů, které byly původně v obecním vlastnictví), písemné potvrzení od bytového družstva či správce domu, že na bytě neváznou žádné dluhy (družstevní vlastnictví)
- Energetická náročnost budovy

Opatřením je důraz na pečlivou práci právního oddělení obecního/městského úřadu, případně jiného externího právníka.

**E) Životnost bytového domu** – Před každou koupí nemovitosti je potřeba kromě technického stavu konkrétní jednotky posoudit i technický stav bytového domu jako celku. Pokud by se ukázalo, že trpí například vadnou statikou a zastaralými částmi

jako jsou rozvody, střecha či fasáda a další části, opět by to snížilo výhodnost celé investice. Opatření je kontrola nemovitosti ze strany pověřeného pracovníka obecního úřadu, případně externího konzultanta typu inspektora nemovitostí.

- F) Lokalita** – Lokalita nemovitosti představuje její klíčovou vlastnost a také podle ní se odvíjí její konečná cena. Postupem času se však může stát, že se ukážou vady lokality, příkladem může být přistěhování problémového obyvatelstva, otevření provozovny rušící noční klid, zvýšení frekvence dopravy, zhoršení dopravní dostupnosti, riziko stavebního ruchu, riziko živelních pohrom typu záplavy. Opatření spočívá v důsledné analýze lokality a predikci rizikových faktorů.
- G) Skryté vady** – I přes důkladnou předchozí prohlídku a výběr vhodné bytové jednotky hrozí, že se v ní objeví skryté vady typu narušené konstrukce, potíže s rozvody, nekvalitní okna a zateplení, vlhkost. Opatření vyžaduje důslednou předchozí kontrolu před koupí nemovitosti a vysokou odbornost pracovníka zajišťující projektovou dokumentaci.

### Winterlingova krizová matice

Hrozby dále vyznačují na Winterlingově krizové matici, která se používá při řízení a sledování rizik. Podstatou je, že hrozby, které se nacházejí v našem případě v pravém dolním rohu, představují rizika, u kterých je nejvyšší pravděpodobnost, že opravdu nastanou, a zároveň mají největší dopad.

		Potencionální dopad				
		1	2	3	4	5
Pravděpodobnost rizika	1		F		D,E	G
	2					
	3			B,C		
	4				A	
	5					

Obrázek 19: Vyznačení hrozeb projektu pořízení bytové jednotky do vlastnictví obce na Winterlingově matici rizik (vlastní zpracování)

## 11.9 Výhody a nevýhody řešené možnosti

Na základě poznatků při řešení přímého nákupu nemovitosti byly analyzovány tyto výhody a nevýhody:

### Výhody:

- rychlé pořízení bytové jednotky
- poměrně pestrý výběr možností
- jednoduchý administrativní proces oproti nové výstavbě, úspora času za práci zaměstnanců městského/obecního úřadu
- možnost získání jednotky v atraktivním místě, kde by jinak nebyla kvůli absenci vhodného pozemku možná obecní výstavba
- využití obecních prostředků plně ve prospěch místního obyvatele potažmo firmy
- řešení pro obce, které potřebují pouze nízký počet nových obecních bytů

### Nevýhody:

- malé možnosti získání dotační podpory, která se zaměřuje spíše na novou výstavbu či výhradně sociální bydlení
- nevyzkoušený model
- poměrně velké riziko, že bude zaplácena cena, která se v budoucnu ukáže s ohledem na vývoj realitního trhu jako nepřiměřená, protože dojde k poklesu cen nemovitostí

## ZÁVĚR

Diplomová práce na téma „Projekt nového nájemního bydlení ve vlastnictví vybrané obce“ pojednává o bytové situaci na Zlínsku s akcentem na jeho dostupnost, možnostech a zejména roli obcí v bytové politice.

Prvním cílem pro praktickou část bylo vyhodnocení dostupnosti nájemního bydlení ve vlastnictví měst Zlín, Otrokovice a Fryšták v komparaci s tržním nájemným. Z analýzy vyšlo najevo, že největší kapacitou disponuje Zlín, který spravuje přes 2000 jednotek určených zejména pro sociálně potřebné obyvatele. Podobně na tom jsou v přepočtu na obyvatele Otrokovice. Fryšták pak disponuje pouze 60 jednotkami a na rozdíl od větších měst rozšiřování bytového fondu ponechává na developerech.

Výše nájemného v obecních bytech sledovaných měst se pohybuje v rozmezí 70 až 80 Kč/Kč/m<sup>2</sup>, což je výrazně méně než komerční nájemné. To představuje obvyklou částku kolem 200 Kč/m<sup>2</sup>. To je i důvodem kritiky obyvatel, kteří na takovéto podmínky musí přistoupit, jelikož jinou možnost pro řešení své životní situace nemají. Celkové zhodnocení obecní bytové politiky dokládá i průzkum uskutečněný v Otrokovicích.

V rámci práce byly provedeny i rozhovory s nejvyššími představiteli sledovaných měst. Z nich mimo jiné vyplynulo, že Zlín se aktuálně připravuje na výstavbu družstevních bytů a zvažuje i další byty obecní. Za města k bytové politice vstřícné lze rovněž označit Otrokovice, které také připravují rozšíření bytového fondu, a to ryze obecního. Naopak pouze na developery spoléhá Fryšták, které však v jejich činnosti podporuje.

Tato část byla vytvořena dle cíle: Proved'te dotazníkové šetření s představiteli sledovaných měst a případnými zájemci na téma nájemní bydlení ve vlastnictví obce.

Dalším dílčím cílem byla analýza cen bytových prostor určených k prodeji ve sledovaných lokalitách. Ty byly analyzovány prostřednictvím specializovaných webů, kdy vyšlo najevo, že neexistují významné rozdíly mezi cenami nabízených bytů napříč sledovanými městy. Podobně byly hodnoceny komerční nájmy ve srovnání s nájmy obecních bytů. Tato část odpovídá cíli s názvem: Analyzujte ceny bytových prostor určených k prodeji ve sledovaných lokalitách.

V rámci návrhové části byla posouzena možnost pořízení bytové jednotky do vlastnictví obce. Navržena a posouzen je přímá koupě od soukromého vlastníka včetně zpracování nákladové, časové a rizikové analýzy. Ukázalo se, že tato cesta je možná a poměrně rychlá,

nicméně se k ní zatím obce nepřiklání, jelikož mají možnost získat bytovou jednotku jiným způsobem. Dalším důležitým faktem je dotační politika, kterou obce s oblibou využívají, nicméně v případě odkupu jednotky od soukromníka jsou možnosti velmi omezené.

Klíčovým faktorem pro rozšiřování bytového fondu obcí je pak další vývoj cen nemovitostí, na které má vliv i cena stavebního materiálu a prací. Až v budoucnu by se ukázalo, jak by tento krok byl rozumný, či naopak se ukázala jako ztrátový.

K posuzovanému plánu byla zpracována nákladová, časová i riziková analýza posledního bodu zadání. Cíle diplomové práce tak byly naplněny.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

DULLA, Matuš. *Kapitoly z historie bydlení*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2014, 279 s. ISBN 9788001054338.

FIALA, Josef, Věra KORECKÁ a Vladimír KURKA, 2005. 1. vyd. *Vlastnictví a nájem bytů: podle stavu k 1. 12. 2004*. Praha: Linde, 315 s. ISBN 8072015117.

GURRAN, Nicole a Glen BRAMLEY. *Urban planning and the housing market: international perspectives for policy and practice*. 1st ed. London: Palgrave Macmillan, 2017, 435 s. ISBN 978-1-137-46403-3.

KADERÁBKOVÁ, Jaroslava a Jitka PEKOVÁ. *Územní samospráva – udržitelný rozvoj a finance*. 1. vyd. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012, 297 s. ISBN 9788073579104.

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

LAJTKEPOVÁ, Eva, 2013. *Veřejné finance v České republice: teorie a praxe*. Brno: Akademické nakladatelství CERM. ISBN 978-80-7204-861-8.

LEE, Robert D., Ronald Wayne JOHNSON a Philip G. JOYCE, c2013. *Public budgeting systems: a guide to PPB and ZBB*. 9th ed. Burlington, MA: University Park Press. ISBN 14-496-2790-0.

LUND, Brian. *Understanding Housing Policy*. 1 st ed. Bristol: Policy Press, 2011, 336 p. ISBN 978-1-84741-631-4.

LUX, M. a kol. 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením – mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR. 65 s. ISBN 978-80-7330-176-7

LUX, M. a kolektiv. *Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR – efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. 176 s. ISBN 7330-055-9.

LUX, Martin, Tomáš KOSTELECKÝ. *Bytová politika teorie a inovace v praxi*. 1. vyd., Praha: SLON, 2012, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

POLÁKOVÁ, Olga, 2006. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 294 s. ISBN 8086929035.



PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vyd. Praha: Grada Publishing, 2015, 280 s. ISBN 978-80-2475-608-0.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd., Hradec Králové: [Civitas per populi]. ISBN 80-903-8130-8.

VALACHOVÁ, Kateřina a Tomáš PÖSL, ed., 2009. Doporučení pro obce a města pro předcházení tvorby a rozšiřování sociálně vyloučených lokalit se zdůrazněním zajištění potřeby bydlení. 1. vyd. Brno: Kancelář veřejného ochránce práv. Edice dobré správní praxe. ISBN 978-80-254-4383-5.

### Internet

Bytová politika, 2021. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha [cit. 2021-04-02]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

Cenová mapa, 2021. *Cenová mapa* [online]. Zdroj: csrb.cz [https://www.mmr.cz/getmedia/3b785f5d-3fef-446a-af5f-29413791982e/Koncepce-bydleni-2021\\_1.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/3b785f5d-3fef-446a-af5f-29413791982e/Koncepce-bydleni-2021_1.pdf.aspx?ext=.pdf)

Dotace a úvěry, 2021. *Státní fond podpory investic* [online]. [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>

FOLDYNOVÁ, Ivana et al., 2016. Analýza struktury obecních bytů v ČR. *Proces: Centrum pro rozvoj obcí a regionů* [online]. [cit. 2021-6-3]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analyza\\_struktury\\_obecnich\\_bytu\\_v\\_CR\\_TB05MPSV008.pdf/dd93c749-28a4-78f1-a976-7aa939fdb5c](https://www.mpsv.cz/documents/20142/225517/Analyza_struktury_obecnich_bytu_v_CR_TB05MPSV008.pdf/dd93c749-28a4-78f1-a976-7aa939fdb5c)

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2020, 2015. *Sociální bydlení* [online]. [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/koncepce-socialniho-bydleni-cr-2015-2025>

KREJČÍ, Pavla, 2015. Komentář zákona 89/2012 Sb. *Města a obce profi: Kompletní zdroj informací pro starosty* [online]. Praha [cit. 2021-6-3]. Dostupné z: [https://www.obecniportal.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2249-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfp1DmFTinEIYYnrg\\_OQDMbB\\_XYA/](https://www.obecniportal.cz/33/komentar-zakona-89-2012-sb-obcansky-zakonik-2249-uniqueidmRRWSbk196FNf8-jVUh4EtuvCojfp1DmFTinEIYYnrg_OQDMbB_XYA/)

LUX, Martin, Martina MIKESZOVÁ a Petr SUNEGA, 2010. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením. Regionální disparity v dostupnosti bydlení*.

[online]. Sociologický ústav AV ČR [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: [http://disparity.cz/data/USR\\_048\\_DEFAULT/nastroje\\_vyloucení.pdf](http://disparity.cz/data/USR_048_DEFAULT/nastroje_vyloucení.pdf)

MATOUŠEK, Roman, 2013. *Nová výstavba obecního bydlení v Česku z pohledu sociální a prostorové spravedlnosti*. [online]. Česká geografická společnost [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: [https://geografie.cz/media/pdf/geo\\_2013118020138.pdf](https://geografie.cz/media/pdf/geo_2013118020138.pdf)

*Ministerstvo životního prostředí: Nová zelená úsporám*, 2020. Ministerstvo životního prostředí ČR [online]. [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/cz/nova\\_zelena\\_usporam](https://www.mzp.cz/cz/nova_zelena_usporam)

*Národní dotace: Podpora bydlení*, 2021. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. Praha [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/narodni-dotace/podpora-bydleni/program-podpora-bydleni-pro-rok-2021>

*Příspěvek na bydlení*, 2021. Úřad práce ČR [online]. Praha [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://www.uradprace.cz/prispevek-na-bydleni>

*Působnost Ministerstva financí*, 2020. Ministerstvo financí ČR [online]. Praha [cit. 2021-5-23]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/soukromy-sektor/stavebni-sporeni/zakladni-informace>

System veřejné správy a všeobecná vnitřní správa, 2020. *Státní služba* [online]. Praha [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <http://www.mvcr.cz/verejna-sprava.aspx>

VESELÝ, Miroslav, 2020. *Pravidla přidělování obecních bytů*. Ministerstvo vnitra České republiky [online]. Praha [cit. 2021-6-3]. Dostupné z: [http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Workshopy/Setkani\\_se\\_zajemci\\_o\\_SB/Prezentace-Pravidla-pidlovn-byt-MV\\_M.Vesel.pdf](http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Workshopy/Setkani_se_zajemci_o_SB/Prezentace-Pravidla-pidlovn-byt-MV_M.Vesel.pdf)

Základní informace o sociálním bydlení, 2021. *Sociální bydlení* [online]. Praha [cit. 2021-4-25]. Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1: Graf dluhové služby v obcích (v tis. Kč), vlastní zpracování dle monitor.mfcr.cz .....	43
Obrázek 2: Počet obyvatel města připadající na jednu obecní bytovou jednotku (vlastní zpracování).....	46
Obrázek 3: Průměrná cena tržního nájemného dle zkoumaných lokalit (v Kč) v měsíci květnu 2021 (vlastní zpracování).....	51
Obrázek 4: Věková struktura účastníků dotazníkového šetření (zdroj: survio.com).....	60
Obrázek 5: Rozdělení účastníků dotazníkového šetření podle pohlaví (zdroj: survio.com).....	61
Obrázek 6: Současná forma bydlení účastníků dotazníkového šetření (zdroj: survio.com).....	61
Obrázek 7: Spokojenost se současnými podmínkami pro bydlení v Otrokovicích (zdroj: survio.com) .....	62
Obrázek 8: Graf spokojenosti účastníků dotazníkového šetření s nabídkou obecního bydlení v Otrokovicích (zdroj: survio.com) .....	62
Obrázek 9: Vyhodnocení odpovědi účastníků dotazníkového šetření na vyřešení bytové situace prostřednictvím obecního bydlení (zdroj: survio.com) .....	63
Obrázek 10: Vyhodnocení otázky účastníků dotazníkového šetření na výhodnost podmínek obecního bydlení v porovnání s bydlením u soukromníka (zdroj: survio.com) .....	63
Obrázek 11: Vyhodnocení otázky ohledně dostupnosti obecního bydlení pro všechny obyvatele města (zdroj: survio.com).....	64
Obrázek 12: Vyhodnocení otázky ohledně využití veřejných prostředků na podporu bytového fondu (zdroj: survio.com) .....	65
Obrázek 13: Vyhodnocení otázky ohledně ochoty placení vyššího nájmu v případě rekonstruovaného bytu (zdroj: survio.com).....	66
Obrázek 14: Srovnání průměrných cen nemovitostí ve vybraných lokalitách (vlastní zpracování).....	84
Obrázek 15: Návrh opatření pro obce v oblasti nájemního bydlení (vlastní zpracování) ..	86
Obrázek 16: Časová analýza realizace návrhu (vlastní zpracování).....	95
Obrázek 17: Časový plán realizace projektu podle Ganttova diagramu (vlastní zpracování) .....	96
Obrázek 18: Riziková analýza (vlastní zpracování) .....	98
Obrázek 19: Vyznačení hrozeb projektu pořízení bytové jednotky do vlastnictví obce na Winterlingově matici rizik (vlastní zpracování) .....	100

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1: Příjmy a výdaje Města Fryšták v tis. Kč (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz) .....	41
Tabulka 2: Příjmy a výdaje Města Otrokovice v tis. Kč (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz) .....	42
Tabulka 3: Příjmy a výdaje Města Zlín v tis. Kč (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz) .....	42
Tabulka 4: Dluhová služba na jednoho obyvatele (vlastní zpracování dle: monitor.mfcr.cz) .....	43
Tabulka 5: Vývoj počtu obyvatel v jednotlivých letech (vlastní zpracování dle: ČSÚ) .....	43
Tabulka 6: Celkový přírůstek obyvatel ve sledovaných obcích v letech 2015–2020 (vlastní zpracování dle: ČSÚ).....	44
Tabulka 7: Přehled obecních bytových jednotek a výše nájemného (vlastní zpracování) ..	47
Tabulka 8: Přehled sociálně zaměřených bytových jednotek (vlastní zpracování) .....	48
Tabulka 9: Neuhrazené závazky za pronájem bytů k 31.12. 2020 (vlastní zpracování) .....	49
Tabulka 10: Čekací doba na přidělení obecního bytu (vlastní zpracování).....	49
Tabulka 11: Vymezení hlavních a dílčích cílů dotazníkového šetření (vlastní zpracování)	59
Tabulka 12: Tabulka 13: Analýza cen bytů podle reas.cz (vlastní zpracování dle dat z webu reas.cz) .....	82
Tabulka 14: Analýza cen bytů ve Zlíně podle realitních kanceláří (vlastní zpracování dle dat z webu sreality.cz) .....	83
Tabulka 15: Analýza cen bytů ve Fryštáku podle reas.cz (vlastní zpracování).....	83
Tabulka 16: Analýza cen bytů podle realitních kanceláří.....	84
Tabulka 17: Dotační možnosti ze Státního fondu podpory investic (vlastní zpracování dle sfpi.cz).....	91
Tabulka 18: Možnost využití úvěru z programu Nájemní byty (vlastní zpracování).....	92
Tabulka 19: Návrh rozpočtu projektu (vlastní zpracování) .....	97

