

# **Komparace bytové politiky České republiky a Slovenska**

Bc. Marta Šnajdarová

---

Diplomová práce  
2012

 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: 2011/2012

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Bc. Marta ŠNAJDAROVÁ**  
Osobní číslo: **M100731**  
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Komparace bytové politiky České republiky  
a Slovenska**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Podejte přehled současných teoretických východisek koncepcí bytové politiky.
- Naštiněte sociálně-ekonomický vývoj ČR a SR po roce 1989 a komentujte rozdíly mezi zeměmi.
- Představte současný stav trhu s byty a strukturu bytového fondu v ČR a SR.

#### II. Praktická část

- Analyzujte vývoj bytové politiky v ČR a SR po roce 1989 a popište přístupy k její realizaci.
- V dílčích analýzách se zaměřte na vztahy: bytová politika a sociálně vyloučené lokality, stárnutí obyvatelstva, revitalizace panelových sídlišť a regulace nájemného, privatizace bytového fondu, finanční dostupnost bydlení.
- Na základě porovnání současných přístupů, východisek a principů bytové politiky ČR a SR navrhněte přijetí opatření pro bytovou politiku ČR.

### Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] IVÁNIČKA, K. et al. Bytová politika. 1. vyd. Bratislava: STU, 2003. 215 s. ISBN 80-227-1841-6.  
[2] LUX, M. Bydlení věc veřejná, sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. 1. vyd. Praha: Slon, 2003. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.  
[3] PEKOVÁ, J. et al. Veřejná správa a finance veřejného sektoru. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002. 442 s. ISBN 80-86395-21-9.  
[4] POLÁKOVÁ, O. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: 26. března 2012  
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2012

Ve Zlíně dne 26. března 2012

prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním bakalářské/diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- bakalářská/diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou 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<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

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

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

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

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

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


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

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užit 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.

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 2. 5. 2012



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

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

## **ABSTRAKT**

Předmětem mé diplomové práce „Komparace bytové politiky mezi Českou republikou a Slovenskem“ je srovnání bytových politik obou států a z výsledků srovnání navrhnout nová opatření pro bytovou politiku ČR. Teoretická část je rozdělena do tří hlavních částí. První část je zaměřena na současné teoretické východiska koncepcí bytové politiky, druhá část se věnuje sociálně–ekonomickému vývoji obou zemí po roce 1989 a rozdílům mezi zeměmi, třetí část pojednává o současném trhu s byty a struktuře bytového fondu v ČR a SR. V praktické části se věnuji jednotlivým koncepcím bytové politiky, sociálně vyloučeným lokalitám, stárnutí obyvatelstva, revitalizaci panelových sídlišť, regulaci nájemného, privatizaci bytového fondu a finanční dostupnosti bydlení. Celou práci uzavírají navrhovaná opatření pro bytovou politiku ČR, vytvořená na základě porovnání současných přístupů, východisek a principů bytové politiky ČR a SR.

Klíčová slova: Bytová politika, koncepce bytové politiky, Slovensko, Česká republika, socio-ekonomický vývoj, financování bydlení.

## **ABSTRACT**

The subject of my thesis "Comparison of housing policy between the Czech Republic and Slovakia" is a comparison of housing policies of both countries and the results compared to propose new measures for housing policy in Czech Republic. The theoretical section is divided into three main parts. Firstly I focus on the theoretical bases of current housing policy, the second part deals with the socio-economic development of both countries after 1989 and the differences between countries, the third part discusses the current housing market and housing structure in the Czech Republic and Slovakia. The practical section deal with various concepts of housing policy, socially excluded localities, aging population, the revitalization of prefabricated large-scale housing, rent control, privatization of the housing stock and housing affordability. All work close proposed measures for housing policy in Czech Republic, created by comparing contemporary attitudes possibilities and principles of housing policy of Czech Republic and Slovakia.

**Keywords:** Housing policy, conception of housing policy, Slovakia, Czech Republic, socio-economic development, housing development, housing finance.

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu této práce, panu RNDr. Pavlu Bednářovi, Ph. D. za cenné připomínky a odborné rady, kterými přispěl k vypracování mé diplomové práce.

*Motto:*

*Kvalitní a dostupné bydlení je základním stavebním kamenem pro šťastný rodinný život a důležitým místem pro další realizaci člověka.*

Zdroj: autorka

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

## OBSAH

<b>ÚVOD</b> .....	<b>10</b>
<b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>12</b>
<b>1 SOUČASNÁ TEORETICKÁ VÝCHODISKA KONCEPCÍ BYTOVÉ POLITIKY</b> .....	<b>13</b>
1.1 FUNKCE A VÝZNAM BYDLENÍ.....	13
1.2 TYPY BYDLENÍ .....	14
1.3 FORMY VLASTNICTVÍ BYTŮ .....	17
1.4 SUBJEKTY NA TRHU S BYTY.....	18
1.5 TEORETICKÉ KONCEPCE A VÝCHODISKA BYTOVÉ POLITIKY .....	19
1.6 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ RÁMEC V OBLASTI BYDLENÍ PRO ČR.....	20
1.7 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ RÁMEC V OBLASTI BYDLENÍ PRO SR .....	21
1.8 PŮSOBNOST V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY V ČR.....	22
1.9 PŮSOBNOST V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY NA SLOVENSKU .....	23
1.10 SOCIÁLNĚ – EKONOMICKÝ VÝVOJ V ČR PO ROCE 1989 .....	24
1.11 SOCIÁLNĚ - EKONOMICKÝ VÝVOJ SLOVENSKÉ REPUBLIKY PO ROCE 1993.....	28
<b>2 SOUČASNÝ STAV TRHU S BYTY A STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU V ČR A SR</b> .....	<b>31</b>
2.1 VÝCHOZÍ STAV BYTOVÉHO FONDU V ČR A NA SLOVENSKU.....	31
2.2 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU V ČR .....	31
2.2.1 SOUČASNÝ TRH S BYTY V ČR.....	33
2.3 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU NA SLOVENSKU .....	34
<b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>37</b>
<b>3 PŘEHLED SOUČASNÝCH TEORETICKÝCH VÝCHODISEK KONCEPCÍ BYTOVÉ POLITIKY</b> .....	<b>38</b>
3.1 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY V ČR.....	38
3.2 SOUČASNÉ ÚKOLY BYTOVÉ POLITIKY PRO OBDOBÍ DO ROKU 2020.....	40
3.2.1 PODPORY BYDLENÍ POSKYTOVANÉ V ČR.....	41
3.3 SOUČASNÁ SITUACE V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY NA SLOVENSKU .....	47
3.3.1 PODPORY BYDLENÍ POSKYTOVANÉ NA SLOVENSKU.....	48
<b>4 BYTOVÁ POLITIKA A SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY, STÁRNUTÍ OBYVATELSTVA, REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ A REGULACE NÁJEMNÉHO, PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU, FINANČNÍ DOSTUPNOST</b> .....	<b>51</b>
4.1 BYTOVÁ POLITIKA A SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY .....	51
4.2 STÁRNUTÍ OBYVATELSTVA.....	54
4.3 REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ A REGULACE NÁJEMNÉHO .....	57



4.3.1	REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ V ČR.....	57
	DEREGULACE NÁJEMNÉHO V ČR NA ROVNOVÁŽNOU TRŽNÍ ÚROVEŇ.....	61
4.3.2	REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ NA SLOVENSKU .....	62
4.4	PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU.....	63
4.5	FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ.....	65
4.5.1	FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ V ČR .....	66
4.5.2	FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ NA SLOVENSKU .....	69
<b>5</b>	<b>NOVÁ OPATŘENÍ PRO BYTOVOU POLITIKU ČR VYTVOŘENÁ NA ZÁKLADĚ POROVNÁNÍ SOUČASNÝCH PŘÍSTUPŮ, VÝCHODISEK A PRINCIPŮ BYTOVÉ POLITIKY ČR A SR .....</b>	<b>71</b>
5.1	DISKUSE.....	80
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>83</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....</b>	<b>85</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>89</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>91</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>92</b>
	<b>SEZNAM GRAFŮ .....</b>	<b>93</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>94</b>

## ÚVOD

Bydlení můžeme chápat z mnoha pohledů, především je ale nedílnou a velmi důležitou potřebou každého člověka. Domnívám se, že každý člověk touží mít kvalitní a dostupné bydlení, kde se bude cítit bezpečně, kde může vytvářet další hodnoty, spokojeně žít se svojí rodinou, bydlení je pro člověka místem, kde může uspokojovat další životně důležité potřeby. Bydlení je také velmi důležitou oblastí života celé společnosti a významnou součástí ekonomiky. Investice do bydlení je obvykle nemalou investicí, nezřídka na celý život. Proto se i stát snaží přiblížit dostatečné a kvalitní bydlení pro každého občana republiky. Ne však proto, aby se stal garantem, který zajistí veškeré potřeby s bydlením, ale především proto, aby motivoval občany a společnost postarat se o své potřeby a řešit své problémy z velké části z vlastních reží. Jestliže totiž člověk nemůže přijatelným způsobem uspokojit potřebu bydlení, výsledkem tohoto nedostatku jsou negativní důsledky pro kvalitu jeho života. Proto zde existuje celá řada důvodů, které vyžadují zásahy státu a promyšlenou státní politiku v některých aspektech bydlení. Nesmíme však zapomenout, že ačkoli subvence státu napomáhají získat kvalitní a dostatečné bydlení, je bydlení především privátním ekonomickým statkem a odpovědnost za zajištění vlastního bydlení si tedy nese prioritně člověk sám, resp. jeho rodina. Právo na bydlení je upraveno v několika mezinárodních dokumentech a není dnes právem nárokovým. Stát přichází s nástroji bytové politiky a snaží se zvýšit finanční dostupnost kvalitního, standardního a přiměřeného bydlení. K tomu využívá nejrůznější přímé i nepřímé veřejné podpory a regulace. Proč je tak důležité, aby se stát zapojoval do řešení bytové politiky? Po sametové revoluci se standard domácností značně rozlišil, majetek byl navrácen z rukou státu do soukromého vlastnictví. Rozvíjí se podnikání a vzniká diferenciací obyvatelstva, která je do značné míry zapříčiněna různě velkými příjmy, které celkově plynou do domácností. Vznikají rozdíly mezi vysoko příjmovou částí obyvatelstva a nízkou příjmovou částí obyvatelstva. Některé domácnosti se ocitly i na pokraji chudoby. Aby nevznikaly přílišné propady ve společnosti, dále se rozvíjel nový a udržoval stávající bytový fond, k tomu je nutné intervencí státu. Je nevyhnutelné, aby se stát prostřednictvím legislativy a nástrojů bytové politiky zajímal o nově vzniklé problémy bytové politiky, které souvisí s přechodem od centralizovaného hospodářství k tržnímu hospodářství. Dokázal částečně podpořit i sociálně ne příliš zdatné domácnosti, které se nacházejí v krizi, nepředvídané situaci a ihned nedokáží svůj problém s dlouhodobým, kvalitním bydlením řešit samy. Protože kvalita bydlení a jeho dostupnost

jsou často vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Určité výjimečnosti bydlení dodává i skutečnost, že je užíváno téměř všemi obyvateli státu.

Diplomová práce je rozdělena na dvě hlavní části, teoretickou a část praktickou.

Teoretická část se zabývá charakteristikou současných teoretických východisek bytové politiky České a Slovenské republiky. Popisuje funkci a význam bydlení, základní legislativní rámec pro bytovou politiku. Zabývá se jednotlivými typy bydlení. Srovnává socioekonomický vývoj obou zemí po Sametové revoluci po roce 1989 a představuje současný trh s byty a strukturu bytového fondu.

Praktická část předkládá přehled současných teoretických východisek koncepcí bytových politik. Zde se věnuji Koncepci bytové politiky ČR do roku 2020. Charakterizují zde přehled úkolů bytové politiky pro období do roku 2020. Uvádím výčet podpor bydlení poskytovaných státem. Zabývám se problémy bytové politiky a sociálně vyloučených lokalit, stárnutím obyvatelstva, revitalizací panelových sídlišť a regulací nájemného, privatizací bytového fondu.

V průběhu psaní diplomové práce byly metodicky zkoumány jednotlivé koncepce bytové politiky pro ČR (Koncepce bydlení ČR do roku 2020) i Slovensko (Koncepce státní bytové politiky do roku 2015). Dále jsem použila aktuální data z Českého statistického úřadu, a Statistického úřadu SR ze Sčítání bytů, domů a lidu 2001. Dalšími zdroji byly závěrečné zprávy ministerstev a fondů. A to Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR, Ministerstva pro místní rozvoj, České národní banky, Státního fondu rozvoje bydlení. Metodickým srovnáváním získaných dat, jsem vyhodnotila jednotlivé situace v zemích ČR a Slovenska a vzájemně tyto údaje porovnála.

Cílem této práce je zmapovat situaci v České a Slovenské republice, která nastala po rozdělení společné federace v roce 1993. Zhodnotit východiska, ze kterých začaly obě země čerpat po rozdělení, sledovat vývoj sociální, hospodářské politiky a vlivy, které tyto politiky měly na další vývoj bytové politiky v obou zemích. Srovnáním obou bytových koncepcí států vyhodnotit a navrhnout nová řešení pro bytovou politiku České republiky.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 SOUČASNÁ TEORETICKÁ VÝCHODISKA KONCEPCÍ BYTOVÉ POLITIKY

## 1.1 Funkce a význam bydlení

Potřeba bydlení patří nesporně k existenčním lidským potřebám. Uspokojování potřeb bydlení je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování celé řady dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jednotlivců a rodin. Hlavní význam bydlení spočívá v tom, že aktivity s ním spojené umožňují realizaci těchto dalších lidských potřeb. Tuto potřebu nelze zaměnit pouze potřebou bytu. Byt je nezbytná materiální podmínka, specificky utvářený prostor pro realizaci aktivit bydlení. Získání obytného prostoru je však jen prvním krokem k naplňování potřeb bydlení, což je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces vlastního bydlení a jeho aktivit, který integruje uspokojování dalších lidských potřeb. (Šilhánková, 2006, s. 7)

V souvislosti s tím můžeme rozlišit tři základní funkce bydlení:

### 1. Biosociální funkce bydlení poskytuje:

- ochranu člověka před nepříznivými vlivy přírody i nežádoucími vlivy civilizace;
- zajišťování výživy (prostor pro skladování, přípravu a spotřebu jídla);
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině;
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek;
- prostor pro osobní hygienu, péči o čistotu a zdraví.

### 2. Socioekonomická funkce bydlení umožňuje:

- navazovat sousedské vztahy a společenské kontakty;
- přípravu na práci, studium, zvyšování kvalifikace;
- intelektuální pracovní aktivity, drobné podnikání realizované v obytném prostředí aj.

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

- zájmové aktivity, sportovně rehabilitační činnost, kulturní rozvoj, aj.

Všechny uvedené funkce bydlení jsou určující pro vývoj celé společnosti. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Přípravuje se na své ná-

sledné pracovní a společenské uplatnění. Bydlení ovlivňuje kvalitu lidského potenciálu a jeho tvůrčí schopnosti. Uspokojování potřeb bydlení přispívá významně nejen k sociálnímu, ale i ekonomickému rozvoji dané společnosti. Oblast bydlení představuje totiž poměrně velký podíl na národním hospodářství. Vlastnictví bytů je určitou mírou blahobytu jednotlivců i celé společnosti. Může být motivací pro úspory, další investování, pracovní úsilí atd. Investice do bydlení mají zcela nepochybně produktivní charakter. Zvláště investice do bytové výstavby, rekonstrukce a modernizace bytového fondu tvoří významnou část celkových investic. Jejich multiplikační efekt se promítá do mnoha jiných sektorů ekonomiky a jsou zároveň i významným zdrojem příjmů a zaměstnanosti. Mimořádný význam má bydlení pro mladou generaci, kdy byt je jedním ze základních předpokladů pro založení rodiny. Míra uspokojení potřeb bydlení mladé generace tak značně podmiňuje populační vývoj dané společnosti. (Šilhánková, 2006, s. 10)

## 1.2 Typy bydlení

Budova – stavba spojená se zemí pevným základem, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s nejméně dvěma prostorově uzavřenými samostatnými užitkovými prostory, s výjimkou hal. Každá budova, která vznikne stavební činností, plní určité funkce (obytné, administrativní, obchodní, skladovací, výrobní apod.). Obytné budovy vykazují mnohé shodné prvky (část obytná, společenská, nadzemní – půda, podkroví, podzemní – sklep, garáž apod.). Obytnou budovou se míní takový objekt, kde min. 2/3 celkové plochy musí sloužit k bydlení. V typologii stavebních objektů můžeme obytné budovy rozdělit do dvou kategorií – bytové domy a rodinné domy

- Bytové domy - Pro účely kategorizace bytů se používá členění v rozsahu nezbytných místností, které musí každý byt obsahovat. Jsou to především místnosti jako kuchyň, pokoj (mnohdy z důvodu úspory místa spojen s kuchyní, jídelnou, obývacím pokojem a ložnicí), hygienické a sociální zařízení a předsíň. Všeobecně známá je kategorizace bytů v rozsahu menších bytů od 1 + kk, 1 + 1, 2 + kk, 2 + 1 až po velké byty kategorie 3 + kk, 3 + 1, 4 + kk, 4 + 1 a 5 + 1. Velkoprostorové byty pak mají podlahovou plochu 80 m<sup>2</sup> a více. V obytných domech se vylučují z bytů z provozních a hygienických důvodů některé funkce nebo jejich části a také funkční jednotky. Jsou to např. sklep na palivo, prostor pro ukládání dětských kočárků, rozvodna ústředního vytápění apod. Soubor uvedených funkčních jednotek je tzv. domovní vybavení. Z hlediska architektonické

koncepte můžeme rozlišit několik druhů bytových domů. Hledisko dělení je založeno na konstrukčních prvcích jednotlivých domů. Bytové domy jsou navrhovány tak, aby členové domácnosti měli co největší komfort při pohybu a běžném provozu domácnosti (jakékoliv lidské činnosti - práce, vzdělávání, odpočinek, která probíhá v určitém prostoru pro tento účel vytvořeném). (Lněnička, 2005, s. 3)

- BD mezonetový - zvláštní druh sendvičového domu (byt je rozdělen do 2. nebo 3. podlaží), schodiště je umístěno uvnitř bytu, lze výrazně oddělit klidnou část bytu od provozní.



*Obrázek. 1 Bytový dům mezonetový;*

*Zdroj: Extra-Reality, online*

- BD schodišťový - byty jsou přístupné přímo ze schodišťové podesty nebo mezipodesty, vhodný pro velké a střední byty (2 - 3 byty na podlaží).



*Obrázek. 2 Bytový dům schodišťový;*

*Zdroj: Extra-Reality, online*

- BD schodišťový, řadový - byty jsou přístupné přímo ze schodišťové podesty nebo mezipodesty. Více bytových domů v řadě za sebou.



*Obrázek. 3 Bytový dům schodišťový, řadový;*

*Zdroj: Extra-Reality, online*



- Rodinné domy - Druhým a nejrozšířenějším typem bydlení v ČR (63 % z celkového počtu domů) jsou rodinné domy. Rodinný dům je určen především pro vícečlenné rodiny (rodiče + děti). Rodinné domy poskytovaly lidem první ucelené přístřeší již od starověku. Ve všech historických etapách vývoje společnosti se můžeme setkat s různou formou rodinných domů. Od domů hliněných, kdy stavebním materiálem byla hlína, dřevo, rákosí apod., přes domy hrázděné (začaly se používat ve větší míře nepálené cihly, tzv. vepřovice) až po klasické domy z pálených cihel. Z tohoto pohledu vzniká typická zástavba suburbánních částí města a větších venkovských sídel v těsné blízkosti města. Rezidenční charakter rodinných domů je dán vyššími nároky na prostor a komfort bydlení. Prostor, který potřebují lidé k uspokojování svých potřeb, není v případě rodinných domů dán pouze obytnými místnostmi, ale také okolním prostředím v bezprostřední blízkosti domu (terasa, zahrada, dílna, garáž, altán atd.). Nároky na prostor jsou tak vysoké, že se můžeme setkat s rodinnými domy s celkovou výměrou (obytná budova + zahrada + další objekty) v několika stovkách či tisících m<sup>2</sup>. Současná geografie sleduje rozmístění jednotlivých druhů zástavby v městském a venkovském prostoru. Koncentrace zástavby je dána v linii: místo narození -> místo vzdělání -> místo zaměstnání -> místo bydliště. Tyto vazby se nejvíce projevují u mladých lidí, kteří se rozhodují mezi rodinným a kariéřním způsobem života. Geografie sídel si také všímá rozdílného charakteru zástavby v různých částech světa a definuje s ohledem na urbanistické řešení budov typologii rodinných domů. (Lněnička, 2005, s. 3)

### 1.3 Formy vlastnictví bytů

1. osobní vlastnické bydlení – zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu. (MMR, Koncepce bytové politiky ČR z roku 2005, online)
2. družstevní bydlení – je formou nájemného bydlení, kdy nájemce bytu je současně členem družstva, které je vlastníkem příslušného domu. Tzn., že družstevní vlastnictví je nájemní vztah. Vlastnické právo bytu má družstvo (je majitelem celého bytového domu rozděleného na mnoho bytů) a to má uzavřené nájemné smlouvy s jednotlivými občany. Při koupi družstevního bytu jde o převod členských práv k užívání bytu. Nájemce –

člen družstva tak má prostřednictvím svého hlasu na členské schůzi právo ovlivňovat činnost družstva. Značnou odlišností družstevních bytů od bytů ve vlastnictví jejich obyvatele je, že člen družstva není povinen platit z bytu daň z nemovitosti. Tu platí jako vlastník družstvo. Převod družstevního bytu znamená převod členství v bytovém družstvu, nemění se vlastník. Na nového člena přechází i nájemní právo k danému bytu. Družstvo může celý dům nebo byty prodat nebo zastavit. Cena družstevního bytu se pohybuje o 10 % méně než prodej bytu v osobním vlastnictví. (MMR, Koncepce bytové politiky ČR z roku 2005, online)

3. nájemní bytové domy – jde o takovou formu bydlení, kde uživatel bytu byt obývá na základě písemné nájemní smlouvy. Nájemník majiteli bytu platí dohodnutou nebo zákonem určenou částku. Nájemné vzniká mezi pronajímatelem a nájemcem. Odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech. Nájemní bytové domy jsou atraktivní pro sféru podnikání možností investovat a zhodnotit kapitál; z důvodu přetrvávajícího regulovaného nájmu však majitelé nemovitostí nejsou zainteresováni do rozvoje tohoto druhu bydlení, regulované nájemné totiž ve většině případů nepokrývá náklady na údržbu nemovitosti; do skupiny nájemního bydlení patří i obecní byty. Formu nájemního bydlení z právního hlediska upravuje občanský zákoník. Na jeho základě je nájem bytu chráněný, to znamená, že jej majitel nemůže vypovědět bez souhlasu příslušného soudu.
4. domy a byty sloužící k rekreaci- jde o specifickou skupinu bydlení, která slouží především k rekreaci obyvatelstva.
5. mezi další formy bydlení existují ještě domovy pracujících, mládeže, matek, penziony apod. (MMR, Bytové politiky v zemích EU 2000)

#### 1.4 Subjekty na trhu s byty

Investiční podnikatelé – stavební podniky Tito podnikatelé zabezpečují potřebný kapitál od peněžních ústavů a případně i subvence od státní správy nebo od veřejných korporací. Zajišťují nezbytné pozemky a stavební a jiné dodavatele. Cílem jejich podnikatelské činnosti je odpovídající zisk.

Jednotliví investoři – v jejich případě se nejedná o podnikání, ale o činnost související se zajištěním vlastní výstavby domů či bytů. Tito investoři se mohou obrátit na určitého in-

vestičního podnikatele, prodávajícího nově postavené rodinné domy nebo mohou sami jednat přímo s projektanty, s dodavateli a příslušnou institucí veřejné správy.

Významnou roli na trhu s nemovitostmi mají realitní kanceláře a realitní makléři. Ti jsou na trhu s nemovitostmi zprostředkovatelé mezi kupujícími a prodávajícími.

Důležitým subjektem na trhu nemovitostí jsou banky. Poskytují hypoteční úvěry, které jsou určené k financování nemovitostí. Splácení hypotečního úvěru je zajištěno zástavním právem k nemovitosti.

Neméně významným subjektem na trhu s nemovitostmi je stát. Vytváří právní rámec pro trh s nemovitostmi. Nastavuje pravidla, ochraňuje vlastnická práva pronajímatelů i nájemců. Ovlivňuje trh prostřednictvím regulací a daňového systému. (Poláková, et al 2006, s. 25)

## **1.5 TEORETICKÉ KONCEPCE A VÝCHODISKA BYTOVÉ POLITIKY**

Jak uvádí Koncepce bydlení ČR z roku 2011 bydlení je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství, je privátním statkem, který lze obchodovat na trhu, není statkem veřejným, jak jej chápe ekonomická teorie. Převažuje-li nabídka nad poptávkou ceny bydlení se snižují a naopak, převažuje-li poptávka nad nabídkou ceny bydlení se zvyšují. Bydlení není statkem veřejným, protože bydlet v určitém bytě znamená také právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání nebo spotřeby. Vlastním bydlením také ovlivňují kvalitu bydlení svých sousedů. Zdá se tedy nelogické, proč by stát měl vstupovat do politiky bydlení, když jak je již výše zmíněno není statkem veřejným? A to proto, že bydlení je nedílnou součástí a právem každého člověka. Je důležité pro soudržnou společnost a ekonomický rozvoj. Je důležité také zamezit monopolní nebo oligopolní situaci. (MMR koncepce bydlení z roku 2011, online)

Stát projevuje snahy o dosahování efektivní tržní rovnováhy. Externality a omezená nabídka pozemků jsou navíc hlavní příčinou, proč se bydlení ve vyspělých zemích stalo velmi drahým zbožím. Územní a stavební regulace nezbytné pro minimalizaci negativních externalit cenu bydlení významně prodražují a úměrně tomu snižují jeho finanční dostupnost pro nízko-příjmové domácnosti. Ideální cílem státu je tedy snižovat tržní distorze (vady), které vyplývají z nedokonalostí specifického trhu bydlení a zajistit redistribuci v oblasti

spotřeby bydlení s cílem zvýšit finanční dostupnost a kvalitu bydlení příjmově slabých domácností. Z důvodů existence externalit a přirozených neefektivit na trhu s bydlením, zahrnuje teoreticky oprávněná role státu i aktivity, které mají zajistit efektivnější fungování trhu nebo redistribuci ve spotřebě bydlení. Příkladem takových snah státu jsou podpora modernizace bytového fondu nebo zajištění vyvážené struktury bytového fondu. V neposlední řadě je to snaha o vymácení sociální a prostorové segregace, která vzniká v posledních letech jako důsledek příjmových nerovností a příjmových diferenciací mezi jednotlivými domácnostmi. (MMR koncepce bydlení z roku 2011, online)

Naplnění těchto teoreticky oprávněných cílů státu v oblasti bydlení je, do určité míry, možné hodnotit pomocí specifických indikátorů. Hlavní kritéria pro měření úspěšnosti nástrojů bytové politiky pak jsou efektivnost (míra naplnění stanovených cílů, zejména pak míra snížení sociálních nerovností ve spotřebě bydlení), efektivita (naplnění cílů za co nejnižších veřejných výdajů) a flexibilita (schopnost nastavení nástrojů flexibilně reagovat na makroekonomické změny, resp. změny na trhu bydlení. (MMR koncepce bydlení z roku 2011, online)

## 1.6 Základní právní rámec v oblasti bydlení pro ČR

Základními legislativními prameny pro bytovou politiku jsou:

- a) všeobecná deklarace lidských práv upravuje čl. 25 právo na přiměřenou životní úroveň: na takovou životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho i zdraví a blaho jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb.
- b) Dokument Rady Evropy, Evropská sociální charta, publikovaná pod číslem 14/2000 Sb. m. s. charta upravuje právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu následovně: *s cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům a jinými vhodnými prostředky.* Právo na bydlení je tak jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu
- c) Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení.

- d) Zákon č. 72/1994 Sb., Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.  
Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.
- e) Zákon č. 378/2005 Sb., Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení.
- f) Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.
- g) Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.
- h) Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.
- i) Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.
- j) Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů.
- k) Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.
- l) Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení.
- m) Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám.
- n) Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků SFRB formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území ČR.

### **1.7 Základní právní rámec v oblasti bydlení pro SR**

- a) Zákon č. 265/2009 Sb., o státní správě pro územní plánování a stavebním zákonu a bydlení.

- b) Zákon č. 607/2003 Sb. O Státním fondu rozvoje bydlení.
- c) Vyhláška č. 535/2009 – Vyhláška MVRR SR, kterou se mění a doplňuje vyhláška Ministerstva výstavby a regionálního rozvoje SR č. 582/2007 o podrobnostech a obsahu žádosti, o technických podmínkách a délce času uskutečnění stavby, na kterou je poskytována státní podpora.
- d) Nařízení vlády č. 432/2007 Sb., o druzích a výších poskytovaných podpor státem.
- e) Usnesení vlády č. 63/2005 o dlouhodobé koncepci bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva a modelu financování.
- f) Usnesení vlády č. 344/2003 k návrhu programu státní pomoci rozvoje bytové výstavby realizované formou poskytování bankovních úvěrů.

## 1.8 Působnost v oblasti bytové politiky v ČR

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona 2/1969 Sb., je ústředním orgánem státní správy, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor. MMR koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních státních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, včetně koordinace financování těchto činností. Státní fond rozvoje bydlení je na základě zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, poskytuje podporu bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky. Dalšími resorty, které podporují bydlení jsou Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), Ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za využívání bezbariérového bytu), Ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů) V neposlední řadě je nezastupitelná také role obcí . Obec v samostatné působnosti vytváří podmínky pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů v oblasti bydlení a i jiných, dalších oblastech. Ačkoli bytová politika, její tvorba a financování je v kompetenci ministerstva pro místní rozvoj, ve skutečnosti nejvíce finančních prostředků plyne prostřednictvím ministerstva financí. Druhé místo patří ministerstvu životního prostředí. Na dalším místě je státní fond rozvoje bydlení, čtvrté místo patří ministerstvu práce a sociálních věcí a poslední páté místo patří MMR, které uvolnilo cca 5 mld. Kč v rámci Integrovaného operačního programu. (MMR, Koncepce bytové politiky z roku 2011, online)

## 1.9 Působnost v oblasti bytové politiky na Slovensku

Slovenskou státní bytovou politikou a její cíle formuluje Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR. Jako pomocný orgán ministerstva v oblasti bydlení byl založen Státní fond rozvoje bydlení SR, který se zabývá pouze touto oblastí. Uvedené instituce reprezentují základní subjekty v oblasti bytové politiky. Prostřednictvím schválených dokumentů určí ministerstvo strategii a cíle, které se s pomocí fondu a jiných institucí snaží naplnit.

Do 1. listopadu 2010 spadala oblast bytové politiky do pravomoci Ministerstva výstavby a regionálního rozvoje SR, to ale k tomuto datu zaniklo a veškerá činnost byla převedena na nově vzniklé Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR.

Nové kompetence MDVRR SR podle novely zákona 575/2001 Z. z o organizaci činnosti vlády a organizaci ústřední státní správy:

- a) Veřejné práce
- b) Stavební pořádek a územní plánování kromě ekologických aspektů
- c) Stavební výroba a stavební výrobky
- d) Tvorba a uskutečňování bytové politiky
- e) Poskytování státního příspěvku ke stavebnímu spoření a státního příspěvku k hypotékám a hypotečním úvěrům
- f) Energetická hospodárnost budov
- g) Tvorba a uskutečňování politiky městského rozvoje
- h) Regionální rozvoj
- i) Cestovní ruch

(MDVRR SR, legislativa)

**Státní fond rozvoje bydlení - SFRB** byl zřízen zákonem Národní rady Slovenské republiky č. 124/1996 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, který upravil jeho postavení a vytvořil podmínky pro poskytování státní podpory rozvoje bydlení.

Tento zákon byl s platností od 1. ledna 2004 pozměněn zákonem Národní rady Slovenské republiky č. 607/2003 Sb., ve znění zákona č. 536/2004 Sb. Správu fondu vykonává MDVRR SR. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) je účelovým fondem na financování státní podpory při rozšiřování a zvelebování bytového fondu, která se realizuje v převážné míře formou poskytnutí výhodných dlouhodobých úvěrů. sociálně-ekonomický vývoj ČR a SR po roce 1989 a rozdíl mezi zeměmi. (SFRB SR, online)

## 1.10 Sociálně – ekonomický vývoj v ČR po roce 1989

Struktura české společnosti se po roce 1989 výrazně změnila ve více směrech, jak v kladných tak v méně příznivých. Populace stárne a prodlužuje se střední délka života. Zvyšuje se HDP na obyvatele a roste podíl firem pod zahraniční kontrolou na výkonu české ekonomiky. Prudce posílil podnikatelský sektor a otevřenost české ekonomiky ve vztahu k zahraničí výrazně stoupla. První změna ve struktuře obyvatelstva je dána dlouhodobou tendencí stárnutí populace a to ze dvou příčin. Především zvyšující se naděje na dožití, prodlužuje život obyvatelstva. (ČSÚ)

U mužů se od roku 1989 zvýšila věková hranice o 3,5 roků a u žen o 3,2 roků. Druhou příčinou snižování populace jsou nízké počty narozených dětí. Životní úroveň obyvatelstva se po transformačním procesu poněkud snížila, ale na počátku 90. let následovalo období jejího růstu. Rostla průměrná mzda ať již v běžném nebo reálném vyjádření po započítání vlivu inflace. V roce 1993 se průměrná měsíční mzda pohybovala mezi 5000 až 6000 tisíci korunami. Tento údaj se liší podle jednotlivých odvětví národního hospodářství OKEČ. Do roku 2009 se průměrná mzda navýšila čtyřikrát. Zároveň se i změnila struktura výdajů obyvatelstva. Významnou položkou jsou výdaje na bydlení, na provoz i na pořízení či modernizaci bytu, které představují nejrychleji rostoucí zátěž pro obyvatelstvo. Kvalita bydlení se ale výrazně posílila. (ČSÚ, ČR od roku 1989 v číslech online)

Sociální politika byla před rokem 1989 koncipována jako univerzální, relativně velkorysá, opírající se o téměř výlučný monopol státu v této oblasti. Byla založena na státním paternalismu a na téměř úplném vyloučení ostatních subjektů ze sociální politiky. Nová sociální politika musí reagovat na nové sociální problémy přicházející s transformací společnosti (nezaměstnanost, chudoba, růst příjmové diference, inflace, liberalizace cen). Nová podoba naší sociální politiky se utváří postupně, nejpomaleji se mění myšlení lidí. Z minulosti mají hluboce zakořeněný sklon k rovnostářství a solidarismu a přetrvávají v nich ten-



dence spoléhat se na stát, který by podle nich měl plně vyřešit jejich sociální problémy. Nová sociální politika se snaží zvýšit aktivní chování obyvatel v řešení svých problémů. Podstatou procesu transformace je přeměna dřívějšího společenského systému na nový společenský systém. Prioritní úlohu v něm nesporně zaujímá ekonomická a sociální oblast. Obě země, Česká republika i Slovensko přistoupily na pro ně nový systém, který je charakteristický demokratickým uspořádáním společnosti a tržním mechanismem. Tento systém je již dlouhodobě používán ve vyspělém světě. (Večerník 2005, online)

Po roce 1989 probíhá reforma sociální politiky. Sociální reforma směřuje k překonání některých nedostatků. Změny probíhají v oblastech odstranění státního monopolu, podpoře nestátních subjektů v sociální politice, liberalizaci sociálních aktivit občanů, jejich dobrovolných sdružení a organizací, opuštění státního paternalismu a nastolení občanské odpovědnosti a spoluúčasti. Odklon od centrálního direktivismu a vytváření decentralizované správy na demokratickém základě.

Záchranná sociální síť je považována za podstatnou část programu ekonomické reformy.

Plní tyto funkce:

Nový fondový způsob hospodaření, tzv. soustava sociálního pojištění – důchodové fondy, jsou zde sociální služby tržního charakteru, podpora nezaměstnaných, kteří přišli o práci ne vlastní vinou, garance minimální mzdy ekonomicky aktivnímu obyvatelstvu, nezbytně nutnou výši příjmů sociálně potřebným občanům, zejména nízkopříjmovým rodinám s dětmi, poskytuje určité příspěvky na úhradu nákladů spojených s bydlením sociálně potřebným občanům. (Tomeš 2009, online)

Základním prvkem v ekonomickém vývoji po roce 1989 byl přechod z centrálního plánování na tržní ekonomiku. Česká republika zahájila po tzv. Sametové revoluci přechod od příkazového, centrálně řízeného hospodářství ze strany státu na tržní ekonomiku. transformace spočívala ve změnách vlastnických vztahů, ve změnách celého právního systému, vytvoření nových institucí. Dále se mění i situace na trhu práce a to z velké části v kvartérním sektoru, kde je vyžadováno vysokoškolské vzdělání. Důležitým aspektem pro ekonomiku jsou individuální schopnosti každého jednotlivce. (Tomeš 2009, online)

Součástí decentralizace státní moci a obnovení územní samosprávy byl bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Problematika transformace bytové

politiky patřila po roce 1989 do působnosti Ministerstva práce a sociálních věcí, z hlediska finančních podpor do kompetence Ministerstva financí. (Poláková, et al 2006, s.32)

Třiletá existence České a Slovenské federativní republiky byla v hospodářské oblasti poznamenána dvěma základními faktory:

Realizace strukturálních změn si vyžádaly nové zapojení do nadnárodního hospodářského prostředí.  $\frac{3}{4}$  zahraničního obchodu do té doby směřovaly do RVHP, v krátké době se orientace zahraničního obchodu zaměřila ve prospěch západních států. To vyvolalo potíže v mnoha firmách (nemohly konkurovat zahraničním firmám) a pokles ekonomiky: Hrubý domácí produkt byl v roce 1992 oproti roku 1989 asi o 13 % nižší.

Realizací ekonomické reformy, která se opírala o rychlou liberalizaci cen, zahraničního obchodu, o rozsáhlou privatizaci a o přísnou politiku zajišťující makroekonomickou stabilizaci při zachování nezbytné sociální sítě.

Ve srovnání se Slovenskem, byla transformující se ekonomika v lepším stavu v České republice. Vývoj ekonomik České a Slovenské republiky (výsledky za rok 1992): (viz Tab. 1)

	Meziroční změna	Míra inflace	Míra nezaměstnanosti
Česká republika	-0,5	11,1	2,6
Slovensko	-6,5	10,0	4,8

Tab. 1 Vývoj ekonomik České a Slovenské republiky za rok 1992; Zdroj: ČSÚ, SÚ SR

Ekonomickou situaci v ČR ovlivňovalo několik faktorů. HDP prakticky stagnoval na úrovni roku předchozího a nevyrovnal svůj hluboký pokles. To byl ovšem stejný ukazatel ve všech transformujících se ekonomikách, jakožto i Slovenska, které doplácely na svou odtrženost od vyspělého světa.

Pokles HDP v transformujících se ekonomikách: (viz Tab. 2)

	% HDP 1993/1989
Česká republika	87,0
Slovensko	74,9

Tab. 2 Pokles HDP 1993/1989; Zdroj: ČSÚ, SÚ SR

Po volbách v roce 1996 došlo ke zrušení Ministerstva hospodářství a nově se zřídilo Ministerstvo pro místní rozvoj a Ministerstvo práce a sociálních věcí, které má ve své díce zejména sociální podporu bydlení.

V roce 1990 byla česká ekonomika s vnitřním vyrovnaným trhem. Byl zde přebytek spotřebních předmětů krátkodobého charakteru, ale nedostatek předmětů dlouhodobého charakteru, velmi nízká zahraniční zadluženost, neexistoval soukromý sektor, byla vysoká závislost na sovětských trzích.

Ekonomická transformace byla sestavena pravicově orientovaným směrem. Došlo k liberalizaci cen, liberalizaci vnějšího obchodu, tzn. Zrušení státního monopolu v zahraničním obchodu, zrušení exportních dotací, nápravě devizového kurzu a privatizaci státního majetku. Prvním porevolučním ministrem financí se stal Václav Klaus, který nastartoval privatizaci ekonomiky v plném rozsahu. Privatizace se rozdělila do tří procesů na restituci, malou privatizaci a velkou privatizaci. (Poláková, et al 2006, s.32)

V letech 1994 až 1995 ekonomika dynamicky rostla. Skončila hlavní fáze privatizace a do soukromého vlastnictví bylo převedeno 78 % státního majetku. HDP rostl až o 5 % ročně při velmi mírné nezaměstnanosti okolo 3 %. Inflace se mírně snižovala pod hranici 10 %, veřejné rozpočty byly v celku vyrovnané. ČR byla vydávána za ukázkový příklad úspěšné transformace ekonomiky, její zahraniční rating stoupal. Důsledkem byl mj. i vysoký příliv zahraničního kapitálu. (ČNB 1993-2003, online)

Růst HDP v roce 2001 byl tažen zpracovatelským průmyslem a službami, dosáhl 3,1 %. Podíl průmyslu na tvorbě HDP činil 24,6 %, podíl stavebnictví na tvorbě HDP dosahoval 9,6 %. Struktura ekonomiky ČR se změnila od roku 1989 do současnosti tak, že téměř 56 % HDP je tvořena ve službách. Pracovníci z primárního a sekundárního sektoru se přesunuli do oblasti služeb. Podíl zemědělství klesl na 34 %. Utvořila se poměrně rozsáhlá skupina podnikatelů. Během transformace zaniklo kolem 700 000 pracovních míst v dělnických profesích. Zvýšila se strukturální nezaměstnanost a přibyla skupina žadatelů o zaměstnání. výkonnost ekonomiky měřená tvorbou HDP se v průběhu transformace snížila. Mzdové příjmy podporují vznik sociální diferenciace obyvatelstva. Od roku 2003 posílila průmyslová výroba, přičemž nositeli růstu se stali zahraniční investoři. Ekonomický vývoj znamenal také nárůst průměrných mezd, ale také celkové zdražení předmětů krátkodobé i dlouhodobé spotřeby. (ČSÚ, ČR od roku 1989 v číslech online)

### 1.11 Sociálně - ekonomický vývoj Slovenské republiky po roce 1993

Slovenská republika vznikla rozdělením České a Slovenské federativní republiky v roce 1993. Po rozdělení si SR ponechala zákony a mezinárodní závazky z bývalé federace a stala se suverénním státem. Rozdělení Česko-Slovenské federace proběhlo klidně, na základě oboustranných dohod. Poté na Slovensku začala platit nová měna Slovenská koruna, vznikly nové bankovky a razily se nové mince.

Taktéž na Slovensku bylo vše centralizované a v rukou státu. Nebyl zde soukromý sektor. Slovenská ekonomika se ukázala jako dynamičtější, ekonomika vykázala vyšší celkový růst než v ČR při však mnohem vyšší nezaměstnanosti, s nižší úrovní reálných mezd. To zapříčinilo tísnivou situaci velké skupiny obyvatelstva. Slovensko vsadilo na automobilový průmysl. První velké nadnárodní firmy, které začaly na Slovensku působit byly Škoda Wolkswagen v Bratislavě, automobilka v Žilíně PSA Peugeot Citroen, která vyráběla 200 tisíc aut ročně. Hned po rozdělení federace mělo Slovensko problém s vysokou daňovou zatížeností malých a středních podnikatelů. Soukromý sektor se rozvíjel pomalým tempem. Zemi tížil nedostatek finančních prostředků. Nepříznivou se stala také sociální situace, protože po roce 1989 se ceny prudce zvedly více jak o 100 %. Životní náklady se začaly prudce zvyšovat a životní úroveň obyvatelstva klesla na nejnižší hranici únosnosti. Vznikaly velké rozdíly v sociální diferenciaci obyvatelstva, mnoho obyvatel se ocitlo pod hranicí chudoby. (Autorka)

Všeobecné charakteristiky týkající se jednotlivých krajů SR za rok 2010: (viz Tab. 3)

Kraje, SR	Rozloha v km <sup>2</sup>	Obyvatelstvo k 31.12.	Hustota obyvatelstva	Počet obcí		Stupeň urbanizace
				celkově	města	
Bratislavský	2053	628686	306,3	73	7	81,71
Trnavský	4147	563081	135,8	251	16	48,13
Trenčianský	4502	598819	133,0	276	18	56,41
Nitranský	6344	704752	111,1	354	15	46,47
Žilinský	6809	698274	102,6	315	18	49,9
Banskobystrický	9454	652218	69,0	516	24	53,21
Prešovský	8974	809443	90,2	666	23	48,76
Košický	6754	780000	115,5	440	17	55,39
<b>Celkem</b>	<b>49036</b>	<b>5435273</b>	<b>110,8</b>	<b>2891</b>	<b>138</b>	<b>54,68</b>

Tab. 3 Všeobecné charakteristiky za rok 2010; Zdroj Statistický úřad Slovenské republiky

Míra nezaměstnanosti v krajích SR za roky 2008, 2009, 2010: (viz Tab. 4)

Míra nezaměstnanosti (v %)			
Kraj, SR	2008	2009	2010
Bratislavský	3,6	4,7	6,1
Trnavský	6,2	9,1	12,0
Trenčianský	4,7	7,3	10,2
Nitranský	8,8	13,0	15,4
Žilinský	7,7	10,6	14,5
Banskobystrický	18,2	18,8	18,6
Prešovský	13,0	16,2	18,6
Košický	13,5	15,2	18,3

Tab. 4 nezaměstnanosti v krajích SR; Zdroj: Statistický úřad Slovenské republiky

K hospodářským disparitám patří také míra nezaměstnanosti v jednotlivých krajích. Míra nezaměstnanosti se zvyšuje směrem na východ krajiny. Nejvyšší nezaměstnanost v letech vykazuje Banskobystrický, Prešovský a Košický kraj, zatímco nejnižší míru nezaměstnanosti vykazuje kraj Bratislavský. Tento rozdíl je kromě nižší ekonomické dynamiky způsobený také vyšším zastoupením Romů s podprůměrnou dispozicí k zaměstnanosti.

Ještě výraznější jsou hospodářské rozdíly mezi jednotlivými regiony v průměrné měsíční mzdě. Podle údajů Statistického úřadu SR nejvyšší mzdy dosahují na západě krajiny, v Bratislavském regionu. Průměrně 606 EUR na měsíc. Průměrná měsíční mzda v Košickém kraji vykazuje 433 EUR za měsíc, druhá nejvyšší měsíční mzda po Bratislavě, dosahuje jen 70 % hodnoty hlavního města. Na posledním místě se umístil Prešovský region s průměrnou měsíční mzdou 330 EUR, to je téměř o 50 % méně jak v Bratislavském kraji. Průměrná měsíční mzda v celém státě činí 443 EUR. (NBS, Ekonomický vývoj na Slovensku, online)

Po rozdělení ČSFR v roce 1993 se na Slovensku prohloubilo období recese, které bylo způsobeno transformačním obdobím ekonomiky. Celoroční pokles HDP o 4,1 % se dá považovat za příznivý výsledek ve srovnání s rokem 1992, který byl 7 %. Nepříznivě se vyvíjelo stavebnictví, jeho celkový pokles 26,1 % souvisel s celkovým poklesem investiční poptávky jak ze strany podniků tak i ze strany rozpočtové sféry.

Míra nezaměstnanosti na Slovensku vykazovala vyšší hodnoty než v ČR: (viz Tab. 5)

	SR	ČR
1993	11,8	4,1
1994	10,4	2,6
1995	14,4	3,5

Tab. 5 Míra nezaměstnanosti na Slovensku a v České republice; Zdroj ČSÚ, SÚ SR

Relativně nepříznivý vývoj na Slovensku je třeba hodnotit v souvislosti s odbouráním transferů, které Slovensku plynuly z bývalé federace, také se zvýšením státních výdajů v souvislosti s budováním státní infrastruktury. (NBS, Ekonomický vývoj na Slovensku, online)

Podle Statistického úřadu SR zaznamenal reálný hrubý národní produkt již od roku 2001 přírůstky o 3 až 6 %. V roce 2006 rostlo slovenské hospodářství až o 8,3 % oproti předcházejícímu roku. Nezaměstnanost klesla v průběhu roku 2006 z 11,85 na 9,3 %. (Statistický úřad SR)

## 2 SOUČASNÝ STAV TRHU S BYTY A STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU V ČR A SR

### 2.1 Výchozí stav bytového fondu v ČR a na Slovensku

Celkový stav bytového fondu v ČR i na Slovensku byl hlediska technického značně zastaralý ve srovnání s ostatními vyspělými státy EU. A to převážně u panelových domů vystavěných z dob socialistické éry. Průměrné stáří bytového fondu v ČR je 41,2 let, s rozdíly mezi jednotlivými kraji. Mezi krajem s nejnižším a nejvyšším průměrným stářím je rozdíl víc jak deset let (Praha – 46,9 a Zlínský kraj 36,2 let). Naproti tomu Slovensko má relativně mladší bytový fond, průměrné stáří bytů v panelových domech je 28 let. Bytová výstavba v 90. letech 20. stol. byla ve srovnání s předchozím obdobím relativně nižší z důvodů nižší tvorby zdrojů v národním hospodářství. Ovšem v tomto období probíhala rozsáhlá modernizace bytového fondu. V letech 1986 – 1990 se na Slovensku postavilo 20690 tis. bytů z toho ve vlastnictví státu 6350 tis. bytů, 14340 tis. družstevních bytů, postavilo se 9820 tis. rodinných domů. (ČSÚ, Stáří bytového fondu. V období 1991 – 2001 bylo v ČR postaveno nebo zrekonstruováno jenom 313800 tis. bytů (tedy zhruba 30 tisíc bytů ročně). (Build government 1999, online; ČSÚ, online)

### 2.2 Vývoj bytového fondu v ČR

Podle SLBD v roce 2001 zahrnuje bytový fond celkem 4 370 000 bytů, z nichž je asi 65 000 bytů nezpůsobilých k bydlení. Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem měřená počtem bytů na 1000 obyvatel představuje 424 bytů. V České republice neexistuje v současnosti celkový bytový deficit. Nerovnováhy na místních trzích s byty jsou především důsledkem nevhodné distribuce bytového fondu, nikoliv absolutního nedostatku bytů. Rozdíly ve vybavenosti byty jsou patrné mezi jednotlivými kraji. Podle výstupu z registru o sčítání obvodů a budov (RSO, Bytový fond hl. m. Prahy) je nejlépe vybavena bytovým fondem Praha (600000 tis. disponibilních bytových jednotek), zatímco na opačném konci se nachází Zlínský kraj (15000 tis. disponibilních bytových jednotek). Převis poptávky po cenově dostupném bydlení, který se týká Prahy a některých dalších velkých měst (Brno, Liberec, České Budějovice), a který je s údaji o vybavenosti bytovým fondem ve zdánlivém rozporu, je vyvolán atraktivitou těchto sídel a nedostatkem relativně levných bytů pro domácnosti s nižšími příjmy. (ČSÚ, online)

V České republice bylo při SLBD v roce 2001 zjištěno 1 969 tisíc bytových domů, z nichž bylo 1 630 tisíc domů trvale obydlených. Počet bytových domů byl vyšší ve srovnání s rokem 1970 o 11,6 % a ve srovnání s rokem 1991 o 5,3 %. Počet trvale obydlených domů rostl pomaleji. V tomtéž období se zvýšil o 0,9 %, resp. o 2,1 %; přičemž do roku 1980 se zvyšoval, aby v následujícím desetiletí se jejich počet snížil. V bytových domech bylo v roce 2001 zjištěno 4 366 tis. bytů, z nichž 3 827 tis. (87,7 %) bylo trvale obydlených bytů. Ve srovnání s rokem 1970 to bylo více o 35,7 %, resp. o 23,9 %. V běžných reprodukčních cenách představovala v roce 2001 průměrná cena jednoho bytu asi 600 tis. Kč. Z uvedených trvale obydlených bytů se nacházelo v rodinných domcích 1 632 tis. bytů (42,6 %), jejichž počet se sice v uplynulém desetiletí zvýšil o 7,0 %, avšak ve srovnání s rokem 1961 byl nižší o 8,1 %. (ČSÚ, online)

Vývoj domovního a bytového fondu ČR od roku 1961 – 2001 (v tisících): (viz Tab. 6)

	1961	1970	1980	1991	2001
Domy celkem	.	1765,1	1830,9	1808,5	1969,0
Z toho trvale obydlené	1616,0	1627,7	1634,3	1597,1	1630,7
Z toho rodinné domy	1427,2	1408,1	1384,1	1352,2	1406,8
Byty celkem	.	3216,6	3781,4	4077,2	4366,3
Z toho trvale obydlené	2836,4	3088,8	3494,8	3705,7	3827,7
Z toho rodinné domy	11776,2	1652,8	1604,8	1525,4	1632,1

Tab. 6 Domovní a bytový fond; Zdroj: ČSÚ



### 2.2.1 Současný trh s byty v ČR

Základním prvkem každé bytové politiky je systém rozdělování a přerozdělování bytů. Tato distribuce a redistribuce se může uskutečňovat prostřednictvím trhu s byty, tzn. prostřednictvím zbožně peněžních mechanismů, kde je rozhodujícím kritériem cena.

Cenou se tu rozumí cena domů nebo bytů při prodeji a koupi do vlastnictví nebo cena nájemného, která vzniká v důsledku vzájemného působení nabídky a poptávky. Zde je již respektována skutečnost, že nedostatek, či nadbytek bytů je nutno definovat na základě nabídky stávajícího bytového fondu a poptávky, tj. počet cenovných domácností, zejména s přihlédnutím k jednotlivým faktorům, které je ovlivňují.

Vzájemné působení je předpokladem autoregulačního fungování bytového trhu. Avšak ani trh s byty, stejně jako trhy ostatních statků, není ochráněn od některých problémů spojených s jeho fungováním. Například prudké a mnohdy nepředvídatelné fluktuace cen mohou způsobit neúnosné sociální důsledky pro příjmově slabší vrstvy obyvatel. Ve všech moderních společnostech proto existuje více či méně státem regulovaný bytový trh. (Poláková, et al 2006, s. 63)

Prudký růst aktivity na českém trhu nemovitostí mělo za následek i zvýšení cen nemovitostí. Dva výrazné cenové nárůsty lze pozorovat v období let 1999 – 2008. K prvnímu zvýšení cen na trhu s nemovitostmi došlo od počátku roku 2001. V hl. m. Praze se v tomto období meziročně zvýšily ceny o téměř 18 %, zatímco v ostatních částech země v průměru o 11,9 %. V úhrnu tak stouply v ČR ceny bytů v roce 2001 o 14,7 %. Podle ročních průměrných cen pokračoval strmý růst na trhu s byty i v roce 2002 a 2003, když jejich ceny meziročně vzrostly o 22 %, resp. 22,3 %. V roce 2003 tempo růstu bytů v Praze oslabilo, zatímco ve zbytku ČR nabralo na síle. Jestliže v hlavním městě zaplatili kupci za byt v průměru o 17 % více než v roce 2002, v ostatních krajích v průměru o 28,1 % více. Celkově zaznamenaly ceny bytů v ČR od roku 2000 – 2007 nárůst o 101,7 %, ceny nemovitostí se v úhrnu zvýšily o 67,2 %. První období prudší akcelerace cen bytů (2002-2003) lze zdůvodnit vysokými očekáváními co se budoucího cenového vývoje na trhu s byty týká, která byla živena mohutnou marketingovou vlnou developerů, hypotečních bank i odborných komentářů. Argumentem byl vstup ČR do Evropské unie, který měl podle nich výrazně zvýšit ceny bytů. (ČSÚ, Ceny bytů a úhrnné indexy cen nemovitostí 2008)

Z neekonomických faktorů působil na poptávku po bytech i výrazně vyšší přirozený přírůstek obyvatelstva, sňatečnost a dostupnost úvěrů. Situace se zhoršuje v roce 2008, kdy vlivem zhoršené ekonomické situace mnoha domácností, plynoucích např. ze ztráty zaměstnání, nemožností spořit, vzrostl zájem o pojištění úvěrů, pro případ, že klient není schopen úvěr splácet. Z počátku května 2009 byl v tomto roce zaznamenán větší zájem klientů o pojištění všech úvěrů poskytovaných domácnostem až o desítky procent. Výrazně vzrostl počet pojištěných hypoték. (ČNB bankovní statistika, online)

Citlivé vnímání rizik spojené s pořízením bydlení a také rostoucí zájem o pojištění úvěrů bylo dalším faktorem poklesu poptávky po bydlení a zároveň došlo ke zdražení peněz poskytovaných na bydlení hypotečními bankami a stavebním spořitelny. Klienti hypotečních bank již nedosahovali na vysoké úvěrované částky a proto klesala i průměrná výše úvěru. (ČNB bankovní statistika, online)

Ceny starších bytů a domů byly v ČR na svém vrcholu v roce 2008. Od roku 2009 tržní ceny starších i nových bytů a domů stabilně mírně klesají. V mimopražských regionech se ceny staršího bydlení v posledním čtvrtletí 2011 meziročně snížily o 4,6 procenta. V Praze starší byty ve stejném období ve srovnání s předešlým rokem zlevnily o 3,2 %. Cenu nemovitostí velmi silně ovlivňuje trh práce. V oblastech, kde je nízká nezaměstnanost, se byty a rodinné domy prodávají za vyšší ceny, jako například v Praze, Brně nebo Hradci Králové. Naopak v Ústeckém a Karlovarském kraji jsou ceny nemovitostí ve srovnání s ostatními kraji nižší. (ČSÚ tržní ceny nemovitostí stabilně klesají 2012)

### 2.3 Struktura bytového fondu na Slovensku

V roce 2001 bylo na Slovensku celkově registrovaných 188900 bytů, ze kterých ovšem bylo jenom 1665500 v obyvatelném stavu. Téměř 12 % zaujímá podíl neobyvatelných bytů, tento podíl je dosti značný a je možné očekávat nárůst tohoto čísla. Proto je nutné vykonávat opatření na zabezpečení údržby bytového fondu. Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje odhaduje náklady na modernizaci bytových domů na 1,3 mld. EUR. (Statistický úřad SR údaje ze SLBD 2001)

Bytový fond v bytových domech je odhadován na bezmála 860000 tisíc bytů., tzn. 45 % z celkového bytového fondu. Více než 70 % se přitom nachází v budovách, které mají více jak 4 poschodí. Vychází se z toho, že těchto 625000 bytů je situovaných v budovách

s průmyslovou konstrukcí, tedy v panelových domech. Odborníci odhadují celkový počet těchto domů na 13100. (Statistický úřad SR údaje ze SLBD 2001)

Čtvrtina slovenského bytového fondu byla postavená od roku 1970 do roku 1980. budovy postavené před rokem 1945 tvoří na Slovensku jenom 11,5 %, což je jenom malé zastoupení. Ještě menší podíl je mezi nimi bytových domů (3,7 %), resp. víceposchodových bytových domů (méně než 4 poschodí, 2,5 %). Celkově pocházejí téměř 2/3 současného bytového fondu z období roků 1960 až 1990. To se odráží především ve výstavbě panelových domů, které se v tomto období stavěly ve zvýšené míře. Jenom v letech 1970 až 1990 bylo postaveno až 2/3 těchto domů. Jsou to právě tyto budovy, které momentálně způsobují problémy na slovenském trhu s byty, a to z důvodu výrazné potřeby modernizace a obnovy. Politický převrat ve střední východní Evropě vedl také k rozmachu výstavby a to také i na Slovensku. Právě 6,7 % současného bytového fondu pochází z období po roku 1990, s výrazně nízkým podílem panelových domů. Ústup státu a bytových družstev jako aktérů do té doby působící v oblasti bytové výstavby a také nejisté rámcové hospodářské podmínky pro potenciální investory s negativně projevily na nabídce bydlení. Do existujících bytů se investovalo jenom v omezené míře. Vysoký počet domácností žijících v podnájmu a dočasném ubytování poukazuje na to, že nahromaděné požadavky ještě do dnešní doby nebyly uspokojené. (Statistický úřad SR údaje ze SLBD 2001)

Rozdělení bytů podle typů bytové jednotky na Slovensku od roku 1961 – 2001 (v %): (viz Tab. 7)

Rok	1961	1970	1980	1991	2001
Rodinné do-	62,1	70,4	58,5	50,2	49,2
Bytové domy	17,8	28,1	40,8	47,3	49,9
Jiné budovy	20,1	1,5	0,7	0,4	0,9

Tab. 7 Rozdělení bytů podle typu (v %); Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje SR

Rozpad komunistického systému vedl na Slovensku k úplné změně struktury bytového trhu. V období od roku 1990 to byly především obecné organizace a bytové družstva, které vlastnily a obhospodařovaly velkou část bytového fondu, obzvláště v bytových domech, následující období bylo období privatizace. Od roku 2001 bylo ve vlastnictví státu už je-

nom 3,7 % z celkového bytového fondu (v roce 1991 to bylo 27,2 %), dalších 14,9 % bylo ve vlastnictví bytových družstev (v roce 1991 to bylo 22,3 %). Podle údajů ministerstva výstavby a regionálního rozvoje bylo do roku 2000 zprivatizovaných 248.393 tisíc bytů ve vlastnictví státu a 104.497 tisíc bytů ve vlastnictví bytových družstev. Výnosy z privatizace bytů putovaly do místních rozvojových fondů, které se mely použít jako finanční pomoc k obnově bytového fondu a modernizaci infrastruktury. (Statistický úřad SR údaje ze SLBD 2001)

Struktura bytového fondu na Slovensku v letech 1991 a 2001: (viz Tab. 8)

	1991	2001	Byty v bytových domech	Byty ve vysokopodlažních domech, více jak 4 patra
Veřejné nájemné byty (obecní/státní)	27,2%	3,7%	11,5%	0,8%
Soukromé nájemné byty	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
Byty ve vlastnictví uživatele	49,7%	75,9%	51,9%	56,1%
Byty ve vlastnictví bytových družstev	22,3%	14,9%	28,5%	33,0%
Jiné byty (podnikové, zahraničních org. a jiné)	0,8%	5,4%	8,8%	1,0%

Tab. 8 Struktura bytového fondu; Zdroj: MDVRR SR

Celková míra vlastnictví je v rozsahu asi 75 % a to i ve vysoko podlažních domech se nachází více jak polovina bytů. V segmentě rodinných domů bylo vlastnictví rozšířené i před rokem 1990. vlastnictví bytů ve vysoko podlažních domech bylo založené až po roce 1990. vysoká míra vlastnictví odráží mimořádnou dynamiku privatizačního procesu.

Sčítání obyvatel a bytů z roku 2001 vykazuje 135.225 tisíc oficiálně registrovaných nájemních bytů. To je 8,1 % z obývaných bytů na Slovensku. Většina nájemních bytů se přitom nachází v budovách se smíšenými vlastnickými vztahy, tedy v budovách, které byly předtím ve vlastnictví bytových družstev a z části v něm i zůstaly a ve vlastnictví měst a obcí. především v hospodářsky prosperující Bratislavě, kde do osobního vlastnictví přešla větší část bytů jak na východě krajiny, je oficiální trh s byty téměř úplně ochromený. Je zde nemožnost získat cenově přijatelné bydlení a to je závažným důvodem nízké mobility pracovních sil na Slovensku. (Závěrečná zpráva Úřadu pro stavebnictví a územní plánování SR, s. 28)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 PŘEHLED SOUČASNÝCH TEORETICKÝCH VÝCHODISEK KONCEPCÍ BYTOVÉ POLITIKY

Dostupnost a kvalitu bydlení vnímá společnost jako hodnotící ukazatele, jak vysoká je životní úroveň obyvatel daného státu. Dostupnost bydlení je přímo úměrná ekonomickým možnostem jednotlivce, ale je zároveň také jeho osobní odpovědností bydlení si zajistit sám. Bydlení je spojeno s důležitým pocitem bezpečí a jistoty. Proto také většina lidí si je schopno, zajistit si své bydlení samostatně, bez pomoci státu. V každé společnosti ale existují také lidé, kteří si prostředky na své bydlení nejsou schopni zajistit sami. Stát se proto snaží pomocí intervencí vstupovat do problematiky bydlení vhodnou politikou bydlení založenou na principu solidarity. Není to však nevratná finanční výpomoc, která je značně neefektivní. Ale naopak je politikou pro podporu růstu ekonomiky a tvorby prostředků nezbytných právě pro uplatnění principu solidarity. Důstojné bydlení zabezpečuje jedině regulovaný trh, který se neobejde bez zásahů státu. Bytová politika státu také příznivě ovlivňuje ekonomický a sociální růst celé společnosti a státu. (Autorka)

#### 3.1 Současná situace v oblasti bytové politiky v ČR

V následující kapitole přibližuji Koncepti bytové politiky ČR pro období let 2005–2010, její cíle a do jaké míry byly tyto cíle splněny. V návaznosti pak přecházím k nové Koncepti bydlení ČR do roku 2020, kde definuji úkoly současné bytové politiky a podpory které jsou poskytovány v rámci státu ke splnění daných úkolů. Dále stejným způsobem metodicky zkoumám i Koncepti státní bytové politiky SR do roku 2015 a uvádím, jaké cíle jsou definovány na Slovensku a s pomocí jakých nástrojů je jich dosahováno. Tato kapitola se významně vztahuje i k dalším kapitolám v praktické části, kde popisují jednotlivé dílčí problémy obou bytových politik a srovnávám je.

**Koncepce bytové politiky ČR pro období let 2005-2010 tvořila tyto cíle:**

##### a) zvyšování finanční dostupnosti pro obyvatelstvo

Stát poskytl 70% až 80% výši finanční podpory na pořízení vlastního bydlení prostřednictvím státních výdajů. Šlo o výstavbu nájemních bytů, která šla později do útlumu a podporu v sociální oblasti, která stabilně roste. Podpora dalších oblastí dosahovala výše 10% státních výdajů. Dalším krokem byla deregulace nájemného a tím odstranění nerovných

podmínek na trhu s bydlením. Cílem bylo dosažení stavu, kdy cena bydlení odpovídá skutečné hodnotě bydlení, čímž se přispělo k větší flexibilitě trhu.

**b) zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové nájemné výstavby**

Přestože stát kvůli rozpočtovým úsporám postupně utlumoval podporu investic do výstavby, bylo celkem v období od roku 2005 postaveno přes 7500 nájemních bytů.

Počet nájemních bytů postavených s podporou státu vycházející z Koncepce bydlení ČR do roku 2020: (viz Tab. 9)

Program	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Celkem
Podporované byty	562	783	173	210	192	321	2241
Nájemní byty s nízkými příjmy podle programu MMR	482	0	0	0	0	0	482
Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy podle NV 146/2003 Sb.	1517	1905	1295	0	0	0	4717
Sociální byty podle NV 333/2009 Sb.	0	0	0	0	0	241	241
celkem	2561	2688	1468	210	192	562	7681

Tab. 9 Počet nájemních bytů postavených s podporou státu; Zdroj MMR ČR

**c) zvyšování kvality bydlení prostřednictvím poskytnuté pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu**

poskytování úrokových dotací v rámci programu PANEL, bylo ve sledovaném období rekonstruováno přes 330 tisíc bytů. Stimulační efekt podpory se projevil aktivací 50 mld. Kč. vlastních finančních zdrojů příjemců státní podpory, tj. vlastníků bytového fondu.

Další rekonstrukce provedly na základě úvěrové podpory také obce. Dále proběhl program na zateplování budov Zelená úsporám. Jednalo se o profinancování daného projektu na zateplení budovy.

Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL: (viz Tab. 10)

Rok	Počet	Výše dotace v tis. Kč	Podporovaný úvěr v tis. Kč.	Počet oprave- ných
2005	197	220000	900000	9000
2006	1050	1600000	5600000	45000
2007	2600	4300000	12500000	100000
2008	2000	2000000	1150000	77000
2009	2200	2700000	13000000	82000
2010	953	1000000	3800000	22600
Celkem	9200	11820000	35600000	236600

Tab. 10 Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL; Zdroj: MMR

- d) **trvalé zajišťování nástrojů k financování bydlení, které jsou dostupné pro většinu obyvatelstva a monitoring jejich efektivity**
- e) **aplikace pravidel společného trhu EU**

všechny podpory bydlení byly nastaveny tak, aby byly v souladu s pravidly společného trhu EU. (MMR, Koncepce bydlení ČR do roku 2020)

### 3.2 Současné úkoly bytové politiky pro období do roku 2020

Zajistit dostatečné podmínky finančně dostupného bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy dostatečné využití existujícího bytového fondu, rekonstrukce, zlepšování kvality bytů, jejich energetická nenáročnost minimalizace dopadů na životní prostředí do-tvoření právního rámce bydlení, prostřednictvím nové kodifikace občanského a obchodního zákoníku stěžejní pro oblast financování bylo hypoteční financování a stavební spoření. V oblasti nabídky byla podpora směřována do bytové výstavby, pořízení bydlení, oprav, rekonstrukcí, modernizaci bytového fondu a revitalizaci sídel. V oblasti poptávky šlo především o udržení vhodného bydlení prostřednictvím adresných sociálních dávek a o posílení kupní síly domácností ve vztahu k pořízení bydlení. (MMR ČR, Koncepce bydlení ČR do roku 2020)



### **Podpůrné nástroje pro uskutečnění cílů bytové politiky**

Podpůrné nástroje slouží k tomu, aby zajistily pomoc domácnostem, pro které je obtížné zajistit si vhodné bydlení vlastními silami. Jedním z nástrojů, které podporuje rodiny a občany v pořízení bydlení je státem podporované stavební spoření. Dalšími jsou:

domácnosti s vyššími příjmy, které jsou orientovány na vlastnické bydlení mají být podporovány pomocí daňových úlev spojených se splácením hypotečních úvěrů. Domácnostem se středními příjmy, orientované na družstevní nebo nájemné bydlení by mělo být získání vhodného bydlení usnadněno pomocí zvýhodněných úvěrů a dotací, které jsou poskytovány bytovým družstvům a jiným subjektům, které měly toto bydlení stavět. Tzv. podporované bydlení slouží pro osoby starší nebo se špatným zdravotním stavem. Zde je investorem pouze obec. (MMR ČR, Koncepce bydlení ČR do roku 2020)

#### **3.2.1 Podpory bydlení poskytované v ČR**

Ačkoliv bytová politika, její tvorba a financování, je v kompetenci ministerstva pro místní rozvoj, ve skutečnosti nejvíce finančních prostředků do této oblasti plyne prostřednictvím ministerstva financí. Druhé místo patří ministerstvu životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím programu Zelená úsporám, který realizuje Státní fond životního prostředí, financuje formou přímých nevratných dotací modernizační činnosti související s energetickým zhodnocením bytových a rodinných domů. Předpokládaný rozpočet je cca 20 mld. Kč. Třetí místo patří Státnímu fondu rozvoje bydlení, čtvrté ministerstvu práce a sociálních věcí a poslední páté, při úvaze, že cca 5 mld. Kč je uvolněno v rámci Integrovaného operačního programu v průběhu čtyř let, právě ministerstvu pro místní rozvoj. (MMR ČR, Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012)

##### **1. Ministerstvo financí (MF)**

Ministerstvo financí poskytuje v současnosti následující hlavní formy finanční podpory bytového sektoru:

podporu stavebního spoření, která je přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit. Státní příspěvek tím, že zvyšuje výnos ze spoření, motivuje akumulaci finančních prostředků ve stavebních spořitelnách. Tyto pro-

středky jsou pak spořitelny použity k financování úvěrů (stavební spořitelny mají zákonem omezenou možnost využití naspořených prostředků). Naspořené prostředky nejsou účelově vázány, úvěry je třeba použít k zajištění bydlení. Ke konci roku 2010 byl celkový počet smluv ve fázi spoření 4,8 milionů. Celkový počet úvěrů dosáhl ke stejnému datu po tu téměř jednoho milionu. Objem úvěrů činil ke konci roku 2010 68 % naspořených prostředků. Celkový objem úvěrů ke konci roku 2010 činil 293 mld. Kč. Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření se dlouhodobě nemění. Nejvíce (80 %) úvěrů ze stavebního spoření je použito ke splacení překlenovacích úvěrů, dalších 12,5 % je určeno pro rekonstrukce a modernizace. U nových překlenovacích úvěrů je 40 % určeno na modernizace a rekonstrukce, 31 % na koupi bytu nebo rodinného domu a 13 % na výstavbu nových domů či bytů. Meziroční přírůstek objemu poskytnutých úvěrů (rok 2010 oproti roku 2009) je 9,7 %.

**Snížené DPH** pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení vymezeného pouze maximální velikostí podlahové plochy.

**Snížené DPH** pro opravy stávajícího bydlení.

**Možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení** (hypoteční úvěr, úvěry ze stavebního spoření) od základu pro výpočet daně z příjmu. Poplatník daně musí navíc prokázat, že nemovitost používá k trvalému bydlení buď přímo on sám anebo jeho příbuzní v přímé příbuzenské linii (obou manželů) – rodiče, prarodiče, děti, vnuci. Maximální částka, kterou si může poplatník odečíst od svého základu daně, je dosud 300 tis. Kč/rok.

Ve všech případech jde o nevratné dotace ze strany státu. Nejvýznamnějším nástrojem je bezesporu podpora stavebního spoření, z tohoto důvodu se mu v následující části věnujeme podrobněji. (MMR ČR, Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012)

## 2. Státní fond rozvoje bydlení (SFRB)

k dnešnímu dni používá tyto nástroje: **úrokové dotace, zvýhodněné záruky a poradenství v rámci Programu Nový PANEL**. Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny a tím usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z

úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o diferencovanou výši dle rozsahu rekonstrukce a dosaženého energetického standardu, dosahuje: 2,5 až 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a době ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka. (SFRB, zpravodaj č.4 duben 2012)

**Úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. Úvěr 300.** Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Úvěr je možno využít k financování: výstavby bytu (rodinný dům s jedním bytem), změny stavby na byt, koupě bytu, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu. Úroky z poskytnutého úvěru nelze podle zákona č. 586/1992 Sb. odečíst od základu daně z příjmu.

**V souvislosti s Úvěrem 300 je poskytována nevratná dotace 30 tis. Kč v případě narození dítěte.**

**Úvěry na podporu oprav a modernizací pro obce.** Podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec.

**Dotace na výstavbu sociálních bytů.** Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří osoby, jejichž příjem za posledních 12 měsíců nepřekročil zákonem daný limit v závislosti na velikosti domácnosti. Nájemní byty postavené s dotací budou sloužit osobám z cílové skupiny po dobu 10 let v období patnácti let od dokončení stavby. Dotace bude poskytována nejen na zcela novou výstavbu, ale i na pořízení bytů změnou existujících staveb (nástavby, přístavby a změna nebytového objektu na bytový).

**Záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů.** Zárukami Fondu jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Nejde o sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně. (MMR ČR, Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012)

### 3. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR ČR)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR má k dispozici celkem sedm nástrojů finanční podpory rozvoje bydlení. Ve všech případech jde o nevratné dotace zatěžující státní rozpočet. V šesti případech je poskytována podpora ve formě přímé dotace, v jednom případě ve formě nepřímé dotace. Jde o následující formy podpory:

**Podpora výstavby technické infrastruktury** pro následnou bytovou výstavbu. Příjemcem mohou být pouze obce. Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových či rodinných domů. Dotaci lze poskytnout pouze na výstavbu technické infrastruktury na pozemku, který není v záplavovém území. Následná výstavba musí proběhnout nejpozději do 5 let od kolaudace technické infrastruktury. Podpora je v režimu „de minimis“

**Podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt).** Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Je podporována výstavba, nástavba, přestavba a koupě nájemních bytů, které musí následujících dvacet let sloužit jako sociální bydlení. Nájemné v bytech může činit max. 54,40 Kč za metr čtvereční v roce 2011. Jsou-li k datu uzavření této nájemní smlouvy uspokojeni všichni žadatelé cílové skupiny, lze uzavřít nájemní smlouvu i s jinými osobami, u kterých je třeba řešit tíživou sociální situaci a které nesplňují podmínky pronájmu stanovené pro danou cílovou skupinu ale pouze na jeden rok se souhlasem obce. Podpora výstavby takto podporovaných bytů zahrnuje dva dotační tituly: Pečovatelský byt a Vstupní byt. Pečovatelským bytem je podporovaný byt v domě zvláštního určení, který slouží k sociálnímu bydlení pro seniory ve věku 70+ a osoby se zdravotním postižením a který splňuje základní technické požadavky bezbariérovosti; vstupním bytem je podporovaný byt, který slouží k sociálnímu bydlení pro osoby, jejichž průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl stanovený limit. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla "de minimis" nesmí v období tří let přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 200 000 EUR. (MMR ČR, Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012)

**Podpora regenerace panelových sídlišť.** Jediný program MMR, který není zatížen institutem de minimis. Opět nevratná dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů. V souladu s nařízením vlády byla stanovena maximální výše dotace, což vede ke snižování rozpočtu akce a k tomu, že se komplexní úpravy sídlišť provádějí na etapy.

**Podpora výměny olověných rozvodů vody v bytových domech.** Nevratná dotace, která svým objemem přerozdělených finančních prostředků v roce 2010 ve výši 8,4 mil. Kč státní rozpočet příliš nezatěžuje.

**Podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let.** Podpora je poskytována formou úrokové dotace. Příjemci jsou osoby, které v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let a nemají jiný než nově kupovaný byt. Příspěvek se poskytuje na pořízení bytu staršího než dva roky. Příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let. Podpora je stanovena v závislosti na výši průměrné úrokové sazby; je-li průměrná sazba úroků nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje. V letech 2005-2008 a znovu v roce 2011 je díky nízké úrovni průměrných úrokových sazeb příspěvek nulový. Příspěvek nelze poskytnout k úvěru poskytovanému stavební spořitelnou. Podpora je však kombinovatelná s podporou v podobě daňových úlev vázaných na daň z příjmu.

**Integrovaný operační program (IOP)** - jde o cca 5 mld. Kč z evropských fondů, které budou prostřednictvím MMR uvolněny ve prospěch regenerace bytových domů, revitalizace obytného prostředí a pilotních projektů ve vybrané skupině měst. Cílem aktivit jsou problémové části (sídliště) větších měst vybrané ministerstvem práce a sociálních věcí společně s Radou vlády pro záležitosti romské menšiny (pilotní projekty). U pilotních projektů romských lokalit není primárním problémem stav bytových domů, ale především nezaměstnanost, kriminalita, drogová závislost a nízký stupeň dosaženého vzdělání. (MMR ČR, Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2012)

### 3. Státní fond životního prostředí ČR (SFŽP)

disponuje cca 20 mld. Kč v rámci programu **Zelená úsporám.**

Program podporuje instalaci zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných a bytových domů, výstavbu v pasivním energetickém standardu. Program je financován prostředky získanými prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Celková očekávaná alokace programu je až 25 miliard korun. Výše podpory je diferencována podle dosažených úspor, typu opatření a typu domu. O podporu může žádat pouze majitel nebo spolujednatel obytné budovy uvedený v katastru nemovitostí a který bude rodinný nebo bytový dům po dobu 15 let užívat k bydlení nebo poskytování bydlení. Finanční možnosti programu jsou však v současné době vyčerpány.

### 4. Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV)

Poskytuje finanční prostředky formou příspěvku na bydlení v rámci státní sociální podpory a doplatku na bydlení v rámci pomoci v hmotné nouzi. Tyto prostředky jsou zacíleny na uživatele bytu. V roce 2010 bylo přerozděleno cca 4 mld. Kč. (MPSV 2011)

### 3.3 Současná situace v oblasti bytové politiky na Slovensku

Tato kapitola navazuje na předchozí část, která se týkala Konceptí bytové politiky ČR pro období let do roku 2020. Zde se blíže zabývám Konceptí státní bytové politiky SR do roku 2015. Definuji cíle bytové politiky pro SR a nástroje, kterými mají být tyto cíle uskutečněny.

#### **Koncepce státní bytové politiky SR do roku 2015**

**(schválená usnesením vlády SR č. 96 z 3.2.2010)**

Koncepce státní bytové politiky do roku 2016 je východiskový dokument ze strany státu v oblasti bydlení do roku 2015, který by měl být nástrojem na zabezpečení základního cíle – vytvoření trhového prostředí pro poskytování takového bydlení, které umožňuje domácnostem bydlet podle jejich příjmové situace, umožnění mobility pracovní síly a uspokojení poptávky po bydlení s využitím existujícího bytového fondu bez nadměrného tlaku na novou výstavbu.

**Vypracování a aktualizace koncepce bytové politiky na úrovni státu patří do kompetence Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR**, které jako ústřední orgán státní správy tvorbou koncepce udává směřování státní bytové politiky v návaznosti na širší souvislosti sociálně-ekonomického, institucionálního a technického vývoje v krajině.

#### **Cíle Koncepce státní bytové politiky SR do roku 2015**

Cílem státní bytové politiky je postupné zvyšování celkové úrovně bydlení tak, aby bylo bydlení pro obyvatelstvo dostupné a aby si každá domácnost mohla zabezpečit přiměřené bydlení. V tomto duchu je potřebné vytvářet rámec pro zapojení všech subjektů procesu rozvoje bydlení při řešení jednotlivých úkolů, vytvářet prostor pro participaci všech úrovní rozhodování o rozvoji bydlení a posilovat partnerství mezi veřejným, soukromým a mimovládním sektorem na horizontální i vertikální úrovni, při respektování principu trvale udržitelnosti rozvoje, energetické a ekonomické efektivnosti a sociální solidarity.

V oblasti kvality bydlení koncepce navrhuje zlepšit technický stav stávajícího bytového fondu a s použitím vhodných nástrojů obnovy přispět k prodloužení jeho životnosti a snížení energetické náročnosti. Po kvantitativní stránce bydlení jde především o dosažení cíle postupného nárůstu vybavenosti obyvatelstva byty. (MDVRR SR)

### 3.3.1 Podpory bydlení poskytované na Slovensku

Veřejné prostředky vyčleněné k podpoře bydlení na Slovensku plynou z největší části k sociálně slabším skupinám obyvatelstva.

Stěžejní roli v podpoře bydlení zastává Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje a Státní fond rozvoje bydlení. Do oblasti podpory bydlení vstupují také obce a kraje svými vlastními programy rozvoje bydlení (těmito se ale pro svoji náročnost a obsáhlost ve své práci nezabývám).

#### 1. MDVRR SR má dva programy na podporu rozvoje bydlení

**Program rozvoje bydlení** - poskytuje dotace na pořízení nájemních bytů, odstranění systémových poruch bytových domů a přípravu území na výstavbu technické vybavenosti.

Cílem poskytování dotací na **pořízení nájemního bytu** je vytvoření podmínek pro sociálně slabší skupiny obyvatelstva. Dotace je poskytována na:

- a) výstavbu nájemního bytu v bytovém domě, polyfunkčním domě nebo rodinném domě;
- b) výstavbu nájemního bytu získanou nástavbou, přestavbou nebo přístavbou v bytovém, polyfunkčním nebo rodinném domě;
- c) stavebními úpravami nebytových prostor, kterými se získá nájemní byt;
- d) koupí nájemního bytu v bytovém, polyfunkčním nebo rodinném domě;
- e) koupí a dokončení rozestavěného bytu v bytovém, polyfunkčním nebo rodinném domě;
- f) stavební úpravy nájemního bytu, který je národní historickou památkou a je zapsán v seznamu národního, kulturního dědictví UNESCO.

(MDVRR SR, Zákon č. 443/2010 Z.z o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení)

Dotace na **přípravu území na výstavbu technické vybavenosti** je zaměřena na:

- a) výstavbu technické vybavenosti, která podmiňuje výstavbu a užívání nájemních bytů na jejichž obstarání se poskytuje dotace, maximální výše dotace je 70 % oprávněných nákladů;
- b) výstavbu technické vybavenosti pro zvýšení sociálně-kulturní úrovně romské osady, maximální výše dotace může dosahovat 80 % oprávněných nákladů;



- c) koupi technické vybavenosti podmiňující koupi a užívání nájemních bytů na jejichž obstarání se poskytuje dotace.

#### Dotace na **odstranění systémové poruchy bytového domu**

Cílem tohoto programu je odstranění systémových poruch bytových domů, které byly postaveny panelovou technologií. Dotace až do výše 50 % je poskytována na opravy a odstranění dvanácti druhů poruch, které jsou spojeny se špatně použitými materiály, které byly použity při výstavbě. Žadatelem může být obec, vyšší územně samosprávný celek, bytové družstvo, správce bytového domu nebo společenství vlastníků bytů a nebytových prostor.

(MDVRR SR, Zákon č. 443/2010 Z.z o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení)

**Program státní podpory obnovy bytového fondu formou poskytování bankovních záruk za úvěry.** Program vznikl v rámci MDVRR SR jako finanční nástroj obnovy bytového fondu a zlepšení energetické hospodárnosti bytového fondu. Podpora je poskytována prostřednictvím Slovenské záruční a rozvojové banky, a.s. SZRB poskytuje bankovní záruky a úvěry. Tento program běží od 31. května 2005. (SFRB, Program státní podpory obnovy bytového fondu, online)

Délka poskytnutí bankovních záruk: (viz. Tab. 11)

Výška poskytnutého úvěru na byt (EUR)	Doba splatnosti bankovní záruky
235 - 1000	Do 10 let
1001 - 10000	Do 15 let

Tab. 11 Délka poskytnutí záruk; Zdroj: SFRB

#### **Státní prémie na stavební spoření**

Stavební spoření je účelové spoření, při kterém si vkladatel pravidelné finanční částky spoří. Ukládá své peníze u specializovaných bankovních ústavů. V průběhu spoření může čerpat státní podporu „Státní prémii na stavební spoření“. Po skončení má nárok na úvěr ze stavebního spoření. Účelem tohoto spoření je financování bytových potřeb, výstavby nového bytu či domu, rekonstrukce či opravy stávajícího bydlení. (Měšec, Jaké je stavební spoření na Slovensku, online)

K hypotečním úvěrům stát poskytuje **Státní příspěvek pro mladé**, příspěvek je poskytován za účelem koupě nové nemovitosti, rekonstrukce nebo dostavby nemovitosti na území Slovenské republiky. Zákon č. 483/2001 Sb., o bankách, vymezuje osoby, které mají nárok na poskytnutí tohoto příspěvku a upřesňuje i další podmínky poskytnutí úvěru. (Zákon č. 483/2001 Sb., o bankách)

## 2. SFRB

**Státní podpora ve formě úvěru nebo nenávratného příspěvku** účelem podpory, je možné poskytnout státní podporu k získání bytu v bytovém domě, v rodinném domě nebo v polyfunkčním domě, na výstavbu nebo dostavbu zařízení sociálních služeb, na koupi bytu, na obnovu bytové budovy, na zateplení bytové budovy, získání nájemního bytu.

Žadatelem o podporu ze SFRB může být fyzická osoba, která je občanem Slovenské republiky a má na území Slovenské republiky trvalý pobyt, dovršila věk 18 let a má vlastní příjem. Nebo právnická osoba se sídlem na území Slovenské republiky. Státní podpora se poskytuje ve formě úvěru a nenávratného příspěvku. Rozhodující formou podpory jsou úvěry. SFRB sídlí v Bratislavě. (SFRB SR, online)

### **Vládní program zateplování**

Vyhlašovatelem tohoto programu je Vláda Slovenské republiky. Program se realizuje prostřednictvím SFRB od 1. července roku 2009. . Finanční zdroje na tento program plynou ze státního rozpočtu. Program je reakcí Vlády SR na špatný stav bytového fondu a energetickou nehospodárnost budov. Cílem programu je zateplování a tím i snížení energetické náročnosti bytů a domů. Zlepšit tepelně-technické vlastnosti budov. (SFRB SR, online)

Podle zákona č. 582/2004 Sb., o místních daních lze na Slovensku uplatnit také **osvobození od daně nebo snížení daně z nemovitostí**.

## 4 BYTOVÁ POLITIKA A SOCIÁLNĚ VYLOUČENÉ LOKALITY, STÁRNUTÍ OBYVATELSTVA, REVITALIZACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ A REGULACE NÁJEMNÉHO, PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU, FINANČNÍ DOSTUPNOST

### 4.1 Bytová politika a sociálně vyloučené lokality

Mezi sociálně vyloučené lokality řadíme lokality s domy a byty, které jsou ve velmi špatném technickém stavu.

Na Slovensku se sociálně vyloučenými lokalitami zabývá MDVRR SR, které také vypracovalo Koncepti pro marginalizované skupiny obyvatelstva. Ministerstvo vytvořilo model pro financování bydlení marginalizovaných skupin obyvatelstva. Poskytuje podporu:

- Výstavby nájemních bytů běžného standardu, výše dotace je max. 30 % z celkových nákladů
- Výstavby nájemních bytů nižšího standardu, výše dotace max. 20 % z celkových nákladů

Výstavba těchto bytů je financována z části ze SFRB SR, dalšími zdroji jsou finanční prostředky obcí a samotných vlastníků bytů. (MDVRR SR, 2012)

Podporu sociálně vyloučených lokalit v ČR řeší MMR. Nástrojem je dotační program „Podpora výstavby podporovaných bytů“, který je využitelný pro sociální bydlení. Žadatelem o dotaci může být obec. (MMR, Programy podpory bydlení, 2012)

V České republice vzrostly sociálně vyloučené lokality za posledních patnáct let při mnoha českých městech a obcích. Nejvíce jich je v chudých regionech v severočeském a severomoravském pohraničí. V ČR však neexistuje kraj, kterému by se tento fenomén „nové chudoby“ vyhnul. Na malém prostoru, v přelidněných bytech nejnižší kategorie, obvykle v katastrofálním technickém stavu, s podprůměrným vybavením (často bez sociálního zázemí) žijí rodiny a jednotlivci závislí na sociálních dávkách, vesměs dlouhodobě nezaměstnaní. Nejčastěji jde o místa a objekty, které ztratily své původní využití a leží v takové části města, která se nerozvíjí. Bývá zde špatná infrastruktura a dopravní obslužnost, chybí tu například obchody, často i základní škola, nejsou tu žádné pracovní příležitosti. Je odtud

daleko k lékaři i na úřady. (Programy sociální integrace, Co jsou to sociálně vyloučené lokality, online)

Obvykle jde o místa, kam jsou vystěhováni nájemníci, kteří měli problémy s placením nájemného nebo jiných souvisejících služeb (elektřiny, vody, atd.), nebo kteří jsou za problémové považováni a nedokáží si zařídit lepší podmínky pro život. Život v těchto lokalitách je frustrující. Zdejší obyvatelé si nejsou s to pomoci si vlastními silami, často ani nevědí jak. Volí krátkodobé životní strategie, cílené jen na uspokojení základních potřeb. Nerozumění společenskému prostředí a společenským normám. Žijí v pocitu ohrožení a strachu ze změn a nových věcí. Jde o začarovaný kruh. Děti, které v těchto lokalitách vyrůstají, automaticky přejímají uvedené modely jednání a celá situace se tak mezigeneračně dědí. Lidé ze sociálně vyloučených lokalit postupně přijímají pozici nejhůře postavených lidí ve společnosti, byť většina z nich touží sociální dno opustit. Za jednu ze skupin nejvíce postižených či ohrožených sociálním vyloučením jsou již delší dobu vnímáni příslušníci romských lokalit. (Programy sociální integrace, Co jsou to sociálně vyloučené lokality, online)

Před listopadem 1989 Romové opouštěli slovenské romské osady a stěhovali se do měst v českých zemích, také do historických center měst. Bohužel došlo k devastaci a vybydlování těchto měst, v částech, které byly romskou menšinou obydleny. V procesu polistopadové transformace společnosti (po r. 1989) byly však Romové z center měst vytěšňováni. Vznikly nové segregované romské lokality. V ČR vznikají chudinské lokality dvojím způsobem. Do lokality se Romové, kteří neseženou bydlení stěhují dobrovolně, velmi často s ohledem na výši nájemného nebo jim majitelé domů bytovou jednotku nepronajmou. Druhým způsobem je soustředování etnicky vymezených skupin do určitých míst městskými orgány, které jsou vlastníky takových domů. Na mnoha místech v ČR tak vznikají ghetta sociálně vyloučených osob. Celkově bylo na území ČR identifikováno více jak 300 romských ghatt (na Slovensku 800). (EUPORTÁL, řešení „romské otázky“. 2011, online)

Lux, et al (2010) ve své publikaci uvádí, že extrémním projevem sociálního vyloučení v souvislosti s bydlením je také bezdomovectví. Bezdomovci ztrácejí vazby se svými rodinami a postrádají také vazby administrativní, vazby k obci svého trvalého bydliště. Bezdomovci se většinou propadají do spirály sociálního vyloučení a ztrácí důvěru v sebe. Existuje mnoho faktorů bezdomovectví, ale ztráta bydlení je jejich společným důsledkem. Vedle toho tvoří podstatnou část lidí ohrožených prostorovým vyloučením také domácnosti, které jsou na trhu bydlení diskriminovány, a to z důvodu jejich etnického původu či z důvodu

náležitosti do rizikové skupiny domácností. Mezi tyto domácnosti patří v ČR i na Slovensku velká část domácí romské menšiny a imigrantů, ale obecněji (bez rozlišení etnického či národnostního původu) mladé rodiny s dětmi, neúplné rodiny (matky s dětmi) či vícedětné rodiny- tyto skupiny domácností jsou pronajímateli vnímány jako „rizikové“. Je-li jim vůbec volným trhem nabídnuto bydlení, pak nezdědka v lokalitách ohrožených sociálním a prostorovým vyloučením, resp. v lokalitách sociálně a prostorově již vyloučených. (Lux, et al 2010)

Obdobná situace je i na Slovensku. Nejvíce vyloučených lokalit, tzv. romských osad se nachází v oblasti východního Slovenska. Podle sčítání obyvatel, domů a bytů v roce 2001 měla Slovenská republika 5379455 trvale bydlících obyvatel, z toho 89920 obyvatel se přihlásilo k romské národnosti. Vzhledem k metodice sčítání údaje o počtu obyvatel romské národnostní menšiny nereprezentují skutečný stav, proto se vychází z výsledků sociografického mapování romských osídlení, jehož zpracování zabezpečil Úřad vlády SR pro romské komunity. Na základě výsledků sociografického mapování romských osídlení je možné odhadovat, že počet Romů na Slovensku se přibližuje k dolní hranici demografických odhadů a to je přibližně 320000 Romů trvale žijících na Slovensku. Přibližně polovina na žije integrovaně v rozptýlu mezi majoritní populací a druhá polovina žije v sociálně vyloučených komunitách v následujících typech osídlení: (MDVRR SR, Dlouhodobá koncepce bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva, online)

- a) Městských a obecních koncentracích – tvoří samostatné ulice nebo seskupení domů, které jsou urbanisticky součástí obce, ale ze soci-kulturního hlediska tvoří samostatný útvar.
- b) Prostorově separované a segregované osídlení – podle nejnovějších údajů je v současnosti na Slovensku 619 prostorově separovaných nebo segregovaných osídlení, které majorita vnímá jako romské. Z tohoto počtu je 338 lokalizovaných na okraji obcí a měst označené jako separované a 281 je prostorově vzdálených od obce nebo města, případně oddělených přírodní a nebo umělou bariérou (potok, železnice, cesta apod.) označené jako segregované. Počet obyvatel v osídleních na okraji obcí je 64661 a počet obyvatel v osídleních vzdálených nebo oddělených od obcí je 49586. (MDVRR SR, Dlouhodobá koncepce bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva, online)

Podle kvalifikovaných odhadů se počet příslušníků romské komunity v ČR pohybuje v rozmezí 150000 – 300000 osob. Na Slovensku žije podle demografických odhadů přibližně 320000 Romů. Což je vzhledem k rozloze Slovenska 49035 km<sup>2</sup> (rozloha ČR 78866 km<sup>2</sup>) nepoměrně větší množství než v ČR. Můžeme konstatovat, že lokality s romskou menšinou se vyskytují téměř v každém větším městě ČR (Praha, Ústí nad Labem, Přerov, Brno, Břeclav, Cheb, Most, Ostrava, Karviná, Děčín). Na Slovensku je okolo 800 romských osad. Největší romské komunity žijí v okolí větších měst na středním a východním Slovensku (Kežmarok, Košice, Nitra, Rimavská Sobota). (MDVRR SR, Dlouhodobá koncepce bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva, online)

## 4.2 Stárnutí obyvatelstva

Pro mladé páry hodlající založit rodinu či již vzniklé mladé rodiny s dětmi je problematika dostupnosti stabilního bydlení ponejvíce aktuální, jelikož osamostatnění se, založení vlastní rodiny a výchova dětí jsou nutně svázány se zajištěním samostatného, bezpečného, kvalitního a dlouhodobě jistého bydlení. Založení rodiny předpokládá vytvoření prostředí jistoty a bezpečí. Opak vede k odkládání založení rodiny nebo rodinným stresům, které mohou negativně poznamenat výchovu dětí. Po roce 1989 stát snížil podporu výstavby nájemních bytů a téměř vyloučil nově utvářené domácnosti z možností čerpat ekonomické dotace. Výrazné snížení dostupnosti bydlení pro mladé domácnosti může být jednou z hlavních příčin snížení porodnosti. (Lux, et al, s. 10)

Nástroje bytové politiky ČR na zvýšení finanční dostupnosti nájemního bydlení pro mladé rodiny s dětmi a pro mladé lidi

Podporou nabídky v oblasti nájemního bydlení tvoří příspěvek na bydlení, který poskytuje MPSV, v něm ale mladí lidé a dokonce ani rodiny s dětmi netvoří specifickou skupinu.

Podpora MMR směřující výstavbě veřejně podporovaných nájemních bytů. V aktuální koncepci bytové politiky není podpora pro mladé lidi/mladé rodiny s dětmi přímo definována. Koncepce definuje jako sociálně slabší domácnosti s nižšími příjmy, s omezenou možností získat samostatné bydlení (mladí lidé nebo rodiny s dětmi jsou zde definováni nepřímě).

Na centrální úrovni tedy neexistuje přímá podpora mladých lidí a mladých rodin s dětmi. (LUX, et al, s. 32)

Období transformace ČR na tržní ekonomiku se dotklo výrazně i mladých lidí, kteří ačkoli byli před tím orientováni na brdské založení rodiny, které výrazně podporoval minulý socialistický režim, nyní z důvodů nejistoty se začaly orientovat na budování kariéry a ekonomické zajištění. Po roce 1990 stát přestal podporovat výstavbu nových nájemních bytů, neposkytoval žádnou dotační podporu nově vznikajícím mladým rodinám. Do manželství začalo vstupovat stále menší počet mladých lidí. Hodnotová situace mladých lidí se změnila. Důležitější je pro ně studium, kariéra a ekonomická jistota. Zakládání rodiny a rození dětí se časuje až do vyššího věku rodiček. Výsledkem této situace je, že reprodukce se účastní stále větší množství starších rodiček, s menší reprodukční schopností a pokles počtu narozených dětí se snižuje, obyvatelstvo stárne a přibývá větší počet seniorů. (Autorka)

Stejná situace byla i na Slovensku, po roce 1990 se snížila plodnost žen na velmi nízkou úroveň, což souviselo s rapidním odkládáním rodičovství do vyššího věku. Zejména u generace žen narozených v 70. letech 20. stol. (autorka)

Z tabulky č. můžeme vidět, že počet živě narozených v ČR i na Slovensku od roku 1995 roste mírným tempem. Zatímco úhrnná plodnost žen v ČR v roce 1979 byla 2,29 dítěte na ženu (na Slovensku 2,27), v počátku 90. let 20. století klesla úhrnná plodnost ke kritické hodnotě 1,5 na Slovensku a 1,66 v ČR a níže. Od roku 2000 se hodnota úhrnné plodnosti v ČR začala pomalu zvyšovat a v roce 2005 dosáhla hodnoty 1,28 dítěte na ženu a v roce 2010 to bylo už 1,49 dítěte na ženu.

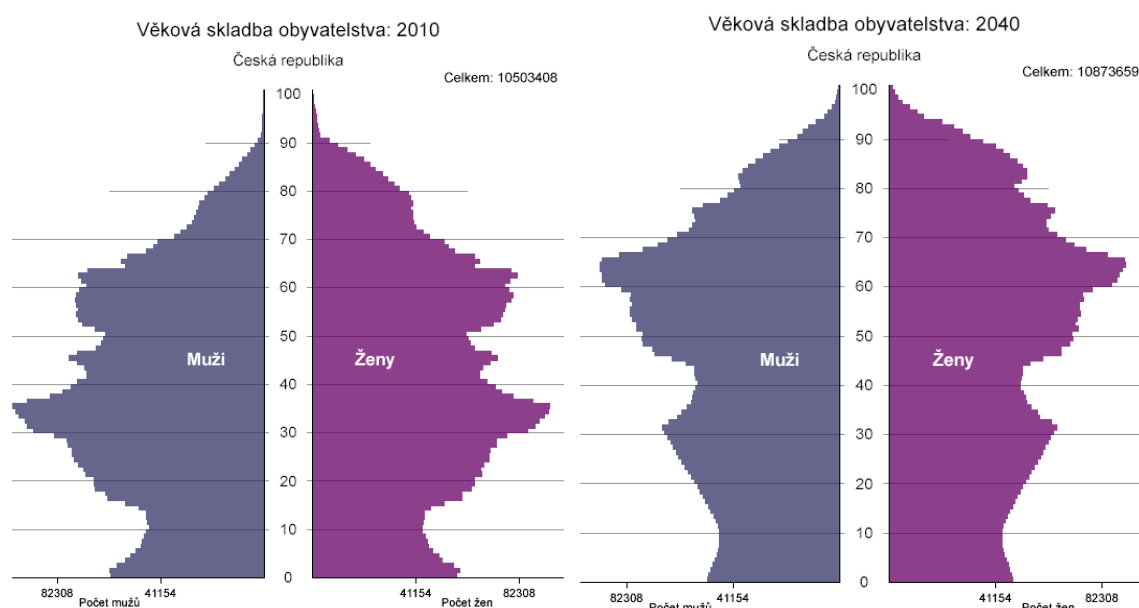
Srovnání vybraných charakteristik porodnosti v ČR a na Slovensku: (viz Tab. 12)

Česká republika			Slovensko	
	Plodnost Dítěte/na ženu	Živě narození (v tis.)	Plodnost	Živě narození (v tis.)
1995	1,66	96397	1,50	55230
2000	1,17	91169	1,19	51136
2005	1,28	102498	1,25	54430
2010	1,49	117446	1,39	60410

Tab. 12 Srovnání vybraných charakteristik porodnosti ČR a SR; Zdroj: Autorka

Podle ČSÚ počet obyvatel ČR byl v roce 2010 10,533 milionů. Podíl osob starších 65 let tvořil v roce 2010 15 % obyvatelstva. Podle nejnovějších odhadů počet seniorů roste. V roce 2040 by mohl počet seniorů dosáhnout hranice 3 milionů a tím zvýšit jejich podíl v celkovém počtu obyvatel o 30 %. SÚ SR uvádí, že počet obyvatel na Slovensku byl v roce 2010 5,430 milionů. Z toho senioři starší 65 let tvořily 19 %. S obou srovnání vyplývá, že počet seniorů vyjádřený v % dosahuje v ČR i na Slovensku přibližně stejných hodnot s tendencí růstu.

Věková skladba obyvatelstva ČR, prognóza do roku 2040: (viz Graf 1)



Graf 1 Věková skladba obyvatelstva, prognóza do roku 2040; Zdroj: ČSÚ

Jedním ze stěžejních bodů nové bytové koncepce do roku 2020 je podpora bydlení pro seniory. V současnosti jsou právě senioři ohroženou skupinou obyvatelstva. Tvrdě na ně doléhá deregulace nájemného, která není kompenzována odpovídajícím zvyšováním penzí. Kromě toho, je nedostatek bydlení upravené potřebám seniorů. (Hypoindex, 2011, online)

### Srovnání investic ČR a Slovenska do zajištění bydlení pro seniory

V rámci svého fondu podpory bydlení, přispívá MMR na výstavbu chráněných bytů pro seniory ročně částkou ve výši 270 mil. Kč. Ročně produkuje MMR výstavbu 300 až 500 bytů pro seniory. Skutečná potřeba je ale mnohem vyšší. V letošním roce 2012 uvolní MMR 410 mil. Kč na podporu výstavby nájemního bydlení pro seniory. Tato podpora by



měla probíhat formou poskytování nízkoúročných úvěrů. V loňském roce bylo uvolněno 120 mil. Kč, o něž se přihlásily žádosti v objemu 400 mil. Kč. Nakonec podmínky splnil ale jen jediný projekt, který si odnesl úvěr v objemu 10 mil. Kč. Ostatní peníze byly převedeny do roku 2012. (Hypindex, 2012, online)

MDVRR SR poskytlo v roce 2012 prostřednictvím SFRB podporu na výstavbu bytů pro seniory (celkem pro 35 klientů) ve výši 803208,80 tis. EUR. SFRB za posledních 15 let své činnosti poskytl podporu 780000 tis. EUR na výstavbu celkem 16 bytových zařízení sociálních služeb pro seniory, celkem pro 236 klientů. (IHP, Hospodářské listy, 2012, online)

Z uvedeného vyplývá, že ČR poskytuje více finančních prostředků na podporu výstavby nájemních bytů pro seniory než SR.

### 4.3 Revitalizace panelových sídlišť a regulace nájemného

#### 4.3.1 Revitalizace panelových sídlišť v ČR

V období 2. poloviny 20. století probíhala v našich podmínkách tzv. komplexní bytová výstavba spočívající v realizaci bytových domů panelovou technologií. I když panelová sídliště jsou doménou zejména velkých měst, kde čítají velikosti až několika desítek tisíc obyvatel, nevyhnul se tento typ výstavby ani malým městům resp. i větším (tehdy střediskovým) vesnicím. V současnost se jedná o objekty a území, která je třeba řešit jako samostatný specifický problém. (Autorka)

Za **panelové sídliště** považujeme územně ucelenou skupinu bytových domů, postavených panelovou technologií, obsahující minimálně 150 bytových jednotek. Relativně kvalitní vybavení jednotlivých bytů ale nemůže dorovnat zoufalou bezútěšnost vnějšího prostředí. Současné problémy jsou důsledkem realizace kvantity panelových domů, která byla vyvážena zpravidla nižší technickou, architektonickou a urbanistickou kvalitou. Problémy se stále prohlubovaly průběžným nedostatkem údržby. (Autorka)

K nejčastějším problémům panelových sídlišť patří:

- monofunkčnost;
- technické závady;
- nevyhovující řešení dopravy v klidu;

- nekoncepční úpravy a nedostatek údržby volných ploch;
- nevybavený parter;
- vzhled domů;
- pokud je sídliště situováno v těsné blízkosti původní zástavby, není dořešena návaznost architektury a urbanismu sídliště na strukturu obce;
- nedostatek zařízení občanského vybavení, který se v současné době v mnoha případech prohlubuje v souvislosti se změnami vlastnických vztahů.

(MMR ČR, Regenerace panelových sídlišť, příklady, online)

Dnes jsou tyto soubory nejrizikovějším místem pro vznik sociálně – patologického prostředí

a slumů. Proto, aby se předešlo tomuto vývoji, anebo aby se jeho důsledky alespoň zmírnily slouží programy regenerace panelových sídlišť. Regenerace panelových sídlišť je dlouhodobý proces zaměřený na sociální, ekonomické, urbanistické, architektonické a technické zhodnocení sídlišť, který sestává jednak z programů na odstranění vad panelové technologie, střešní nástavby, ale i na dovybavení sídlištního parteru. Výsledkem regenerace by měla být přeměna sídlišť ve víceúčelové územní celky, srovnatelné s klasickou městskou zástavbou. Prvotní řešení (a dosud nejčastější přístup k řešení) problematiky panelových domů jsou jejich opravy spočívající zejména v odstraňování vad způsobených panelovou technologií (opravy zatékajících střech, často spojené se střešními nástavbami, výměna balkonů, zateplování fasád, výměna vnitřních rozvodů technické infrastruktury apod.) a výjimečně zásahy do volných ploch. Mají-li se území sídlišť řešit tak, aby se stala plnohodnotnými částmi obcí, je ale nezbytné přistupovat k jejich řešení globálně. (MMR ČR, Regenerace panelových sídlišť, příklady, online)

Vzhledem k rozsahu sídlišť, množství nahromaděných problémů a ekonomické náročnosti jejich řešení je jejich regenerace dlouhodobým procesem. Pouze globální přístup zajistí řešení problémů v logickém časovém sledu a zabezpečí efektivní vynakládání finančních prostředků. Pro realizaci tohoto procesu je nezbytným předpokladem spojení státních, obecních a soukromých investic. Dotaci podle nařízení vlády č. 494/2000 Sb. lze získat na:

- zkvalitnění technické a dopravní infrastruktury včetně parkovacích stání, opatření proti povodním a na přestavbu sídlištních kotelen;

- úpravy, vedoucí ke zlepšení vzhledu sídliště a zvýšení kvality denního života na sídlišti, mimo jiné na zřizování dětských hřišť s vybavením, úpravy zeleně a budování veřejných rekreačních ploch;
- zpracování regulačního plánu pro celé území sídliště nebo pro jeho část. Regulačním plánem lze do značné podrobnosti závazně stanovit regulaci navrhovaných úprav na sídlišti.

(MMR ČR, Regenerace panelových sídlišť, příklady, online)

Dotaci z programu regenerace sídlišť může obdržet obec, která:

- má schválený územní plán obce;
- má zastupitelstvem obce schválený projekt regenerace panelového sídliště;
- má pravomocné územní rozhodnutí, popřípadě stavební povolení na úpravu, která je předmětem žádosti o dotaci;
- podílí se alespoň ze 30 % na financování vybrané úpravy, na kterou je požadována dotace;
- podá si na formuláři Ministerstva pro místní rozvoj žádost příslušnému kraji.

(Šilhánková, 2006, s. 25)

Věková struktura domovního a bytového fondu České republiky nám bezprostředně ukazuje na potřebu i stav rekonstrukcí. Podle statistických údajů byla v rodinných domech k 1.3.2001 třetina bytů starších 60 let, pětina bytů byla mezi 35-60 lety. Vy bytových domech bylo bytů starších 60 let 17 %, mezi 35 – 60 lety pak 31% bytů. Věková skladba bytových domů je relativně příznivější, avšak i zde životnost bezmála poloviny bytových domů nelze příliš prodloužit bez zásadních modernizačních procesů. Náročnost obnovy je poměrně vysoká. Poněkud lépe z hlediska životnosti jsou na tom bytové domy z panelů. Životnost těchto objektů je možné rekonstrukcí prodloužit v průměru o 50 – 60 let. Panelové bytové domy jsou v ČR celkem udržovány ve funkčním stavu. Finanční náročnost obnovy je zde nižší než u rodinných domů či starších bytových domů z tradiční zástavby. Obnovou se dosahuje podstatných úspor provozních nákladů, zejména v důsledku snížení spotřeby energií. Odhad celkově zanedbané údržby a obnovy bytových domů ukazuje v ČR na potřebu cca 40 mld. Kč ročních investic do oprav, rekonstrukcí a modernizace. Mzdové

náklady z toho činí 25 %, což představuje kolem 40 tisíc pracovních míst ve stavebnictví a další nemalý počet v dodavatelských odvětvích. Daň z přidané hodnoty pak přináší 2 mld. Kč, sociální a zdravotní pojištění 4 mld. Kč. Finanční náročnost obnovy je přitom oproti nové výstavbě výrazně nižší, zhruba čtvrtinová a rekonstrukční náklady se navíc přímo promítnou i do úspor provozních nákladů. Se zvýšením finanční dostupnosti bydlení v novostavbách a nadále pomalou rekonstrukcí bytových objektů by se až dosud příznivá heterogenní skladba bydlících v bytových domech z panelů mohla změnit k převaze příjmově slabších vrstev a zahrozit sociální segregací. Pozitivním ekonomickým a ekologickým faktorem podpory rekonstrukce bytového fondu, zejména bytových domů z panelů, jsou rovněž dosažitelné úspory energií v důsledku zateplení objektů, snížení emisí CO<sub>2</sub> a omezení hlučnosti. (Lux, et al 2010)

Větší podíly již realizovaných rekonstrukcí se nacházejí v hl. m. Praze, Středočeském, Jihočeském, Ústeckém, pardubickém kraji a kraji Vysočina. Nejméně rekonstrukcí bylo provedeno v plzeňském a Moravskoslezském kraji. Podle ukazatele počtu modernizovaných bytů na 1000 obyvatel je intenzita nejvyšší v hl. m. Praze, Olomouckém a Karlovarském kraji. Velmi nízký stupeň modernizace bytů je v kraji Ústeckém, Libereckém, Plzeňském, Zlínském a Jihočeském (Koudela, et al 2008)

#### Vyhodnocení efektivnosti veřejné podpory v rámci programu PANEL

V roce 2001 byl odstartován program podpory oprav, modernizací, rekonstrukcí a zateplování panelových bytových domů na základě nařízení vlády č- 299/2001 Sb., kterým byly stanoveny podmínky pro poskytování státní podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení a jehož cílem byla stimulace vlastníků k celkové rekonstrukci bytového domu. V rámci tohoto programu se využívají dva finanční nástroje podpory, konkrétně bankovní garance a dotace k úrokovým sazbám půjček od bankovních ústavů. Bankovní garance jsou poskytovány Českomoravskou záruční a rozvojovou bankou, úrokové dotace pak vyplácí sám Státní fond rozvoje bydlení. Na základě doporučení Národní ekonomické rady vlády zařadila vláda podporu rekonstrukcí a zateplování domů mezi protikrizová opatření a v závěru měsíce dubna 2009 přijala nařízení vlády č. 118/2009 Sb., kterým novelizovala podmínky programu.

Charakteristika programu PANEL: (viz Tab. 13)

Rok	Výše dotace (v tis. Kč)	Podporovaný úvěr v tis. Kč	Počet opravených bytů	% podíl ze všech bytů
2001	34 904	119 707	1 600	0,13
2002	251 933	778 259	4 537	0,38
2003	429 155	1 377 663	5 684	0,47
2004	363 418	1 187 118	8 856	0,74
2005	221 719	876 797	9 032	0,75
2006	1 599 995	5 591 400	45 073	3,76
2007	4 299 981	12 506 976	100 140	8,35
2008	1 999 974	11 422 881	76 570	6,39
2009	2 653 385	13 064 550	82 403	6,87
<b>Celkem</b>	<b>11 854 464</b>	<b>46 925 351</b>	<b>333 905</b>	<b>28%</b>

Tab. 13 Charakteristika programu „Panel“ v ČR 2001 – 2009; Zdroj: Zdroj SFRB

Až do roku 2005 bylo možné pokládat program PANEL za nepříliš významný, začáteční, poněkud pomalu se rozvíjející etapu jinak dobře založeného programu. Dva následující roky svědčily o tom, že se pozitivní stránky stačily již dostatečně prosadit. O to nepochopitelněji se rozsah veřejné podpory tohoto programu výrazně snížil v roce 2008. tento pokles byl z části kompenzován v roce 2009 a výhledově též v roce 2010. Doceňován je i protikrizový charakter působení tohoto programu. Celkem bylo v rámci programu rekonstrukce panelových domů do konce roku 2009 zhodnoceno 333905 tisíc bytů, což odpovídá zhruba 28% z celkového počtu bytů v bytových domech z panelů. (Koudela, et al 2008)

### Deregulace nájemného v ČR na rovnovážnou tržní úroveň

V průběhu 90. let 20. století došlo v ČR ke snížení dostupnosti nájemního i vlastnického bydlení. Maximální výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu byla na úrovni roku 1964. K 1.1.1992 byly poprvé deregulovány ceny za služby spojené s bydlením ve státních bytech a zrušily se sociální slevy nájemného. Následně došlo indexově k celoplošnému zvýšení čistého nájemného ve státních bytech o 100 %. V oblasti nájemního bydlení se problém dotýká spíše jen některých skupin obyvatel, zejména pak skupiny domácností důchodců. I v jejich případě je vysoká míra zatížení výdaji na bydlení do velké míry dána tzv. nadspotřebou bydlení, tj. spotřebou vyšší než adekvátní vzhledem

k velikosti i lokaci dané domácnosti. Efektivní fungování trhu a usnadnění bytových výměn pro starší občany prostřednictvím městských úřadů nebo neziskových organizací by mohlo řešit tento problém mnohem více než dodatečné výdaje ze státního rozpočtu nebo posílení dysfunkcí na trhu s bydlením vznikajících z neúměrného státního intervencionismu. Vyhláška ministerstva financí ČR č. 176/1993 Sb. Stanovila způsob určení maximální výše nájemného z bytu a úhrady za plnění poskytovaná za služby spojené s užíváním bytu. vymezovala základní pojmy a specifikovala rozdělení bytů do jednotlivých kategorií podle rozsahu základního příslušenství a způsoby vytápění. Vyhláška také vymezovala formy nájemného jako nájemné regulované a nájemné smluvní buď formou maximálního základního nájemného nebo formou věcně usměrňovaného nájemného. Regulace nájemného se vztahovala odhadem na 90% nájemních bytů. (Lux et al 2002)

#### **4.3.2 revitalizace panelových sídlišť na Slovensku**

Na Slovensku vznikla „Koncepce obnovy budov s důrazem na obnovu bytového fondu“, která byla schválena usnesením vlády SR č. 1088 z roku 1999. Analýza technického stavu bytového fondu, poukazuje na to, že bytový fond na Slovensku patří k nejmladším v Evropě. Navzdory tomuto zjištění vykazuje tento fond nedostatky, které jsou způsobené překročenou životností a opotřebením stavebních konstrukcí a technického zařízení budov, které ohrožují bezpečnost užívání, snižují užitkovou hodnotu, zvyšují provozní náklady a časem mohou vést ke vzniku poruch ohrožujících zdraví. Vznik těchto nedostatků je způsoben nedostatečným financováním oprav a údržby v předcházejících obdobích. Nízké investice do obnovy a údržby bytového fondu vyplývaly z vlastnictví bytového fondu. Z celkového počtu bytů v bytových domech bylo 42,6 % bytů ve vlastnictví státu, 44,4 % družstevních bytů a 13 % bytů v jiném vlastnictví. Zdroje na obnovu bytového fondu se tvořily z nájemného. Tvorba nájemného byla stanovena sazbou za m<sup>2</sup> podlahové plochy bytu a zařízení. Tento výpočet nereagoval na cenový vývoj ani do roku 1990. Zvýšení nájemného v roce 1992 bylo jen částečným řešením a vzhledem k předcházejícímu vývoji byl nedostatečný. Poukazují na to analýzy hospodaření organizací, které spravuje Obecní bytový fond. Z této analýzy za rok 1998 se zjistilo, že výška nájemného v obecních bytech pokrývá náklady na hospodaření s byty jen z 30,4 %. Obdobná situace je také u družstevních bytů a bytů ve vlastnictví fyzických osob, které si na účel obnovy bytových domů vytvořily fond oprav. Z uvedeného vyplývá, že tvorba vlastních zdrojů na obnovu bytového fondu

byla nedostatečná. A na základě zhodnocení technického stavu vláda SR po roce 1990 přistoupila k přijetí programů, na které každoročně vyčleňovala objem finančních prostředků ze státního rozpočtu s to formou poskytnutí bankovních záruk za úvěry. Předmětem programu bankovních záruk je vytvoření podmínek pro obnovu bytového fondu včetně zlepšení jeho energetické hospodárnosti. Poskytovatelem podpory je MDVRR SR. (Slovenská rozvojová a záruční banka, online, cit.)

Náklady na realizaci obnovy bytového fondu: (viz Tab. 14)

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2010
Stavební spoření	13949	13468	13364	12364	12995	14378	20599
SFRB	100	100	100	100	100	100	100
Dotace ze SR	100	120	150	180	70	20	5
Hypoteční úvěry	50	100	200	300	500	500	500
Celkem	14199	13788	13814	12944	14770	14998	21204

Tab. 14 Náklady na realizaci obnovy bytového fondu; Zdroj MDVRR SR

#### 4.4 Privatizace bytového fondu

Privatizace bytového fondu znamenala v ČR I na Slovensku návrat svěření bytového fondu do rukou soukromých vlastníků.

Mohlo by se zdát, že privatizace obecního bytového fondu již není v souvislosti s transformačním procesem bytové politiky příliš aktuální téma, a že privatizace v jednotlivých městech a obcích buď již skončila nebo se v následujících letech bude uchylovat k závěru. Avšak v souvislosti s aktuálními tématy, které současnou bytovou politikou „hýbou“, např. problematika sociálního bydlení a napříč současným vlastnickým spektrem dalším průběhem procesu údržby a obnovy především panelového domovního fondu se proces privatizace stává opět aktuální a je potřeba jej stále analyzovat a hodnotit. (Šilhánková, 2006, s. 32)

Obecní vlastnictví bytů má v naší zemi i v dalších evropských zemích dlouholetou tradici. Má zcela mimořádný význam pro samosprávné postavení měst a obcí. Vlastnictví komunálního nájemního bytového fondu k tomu vytváří příznivé předpoklady na činnosti obcí

by mělo záležet, v jaké míře bude uspokojována jedna ze základních lidských potřeb a významný faktor sociálních jistot lidí. Nájemní byty ve vlastnictví obcí jsou významným prvkem tržně konformní vlastnické struktury. Jejich existence je předpokladem fungování trhu s bydlením. Přestože se počet těchto bytů každým rokem snižuje. (Šilhánková, 2006, s. 10)

Obecný nájemní bytový fond představuje přirozený základ sociálního bydlení, které není založeno výhradně na ziskovém principu. Privatizací obecního bytového fondu se obce a města zbavují možnosti vzniku sociálního bydlení, včetně startovních bytů pro mladé a začínající rodiny.

Obce a města převzaly úlohu poskytovatelů veřejného nájemního bydlení, které mělo sloužit především sociálním skupinám, které nejsou samostatně schopny si bydlení opatřit na volném trhu s byty. V širším měřítku obecní nájemní bytový fond slouží jako rezerva pro obyvatelstvo zařazené do složek, které jsou pro chod obcí a měst důležité (zdravotnictví, školství, kultura, hasiči apod.) nebo dokonce může být rozvojovým prvkem obcí ve skupině nájemního bydlení, které může, v případě efektivního managementu strategického obecního bytového fondu přispívat do obecní pokladny. (MMR ČR, Koncepce bytové politiky, online)

Neuváženou privatizací obecního bytového fondu se obce zbavují všech těchto výše uvedených možností. Tím může snižující se stav sociálního bydlení v obcích vést až k bezdomovectví a sociální nestabilitě. Určité optimum podílu bytů ve vlastnictví obcí a měst, popř. neziskových společností ve městech nelze striktně stanovit, ale dlouholeté zkušenosti z vyspělých evropských zemí ukazují, že by se tento podíl v celostátním průměru měl pohybovat mezi 15 – 25 % k celkovému bytovému fondu. (Česelský, 2009)



Vztah mezi velikostí města a porovnání průměrných hodnot ukazatele podílu obecních bytů: (viz Tab. 15)

Velikost města podle počtu obyvatel	Podíl obecních bytů z úhrnu všech bytů ve městě (%)	
	1991	2006
150 000 a více	28,7	10,3
75 000 – 149 000	38,2	7,7
50 000 – 74 999	53,4	5,3
20 000 – 49 999	32,6	6,8
10 000 – 19 999	30,6	6,3
2 000 – 9 999	18,2	11,5

Tab. 15 Vztah mezi velikostí města a porovnání průměrných hodnot ukazatele podílu obecních bytů z celkového bytového fondu města za roky 1991 až 2006; Zdroj MMR

Privatizace bytového fondu na **Slovensku** probíhala stejným způsobem jako v ČR. Po roce 1990 dochází také na Slovensku ke změně vlastnické struktury bytového fondu. Jestliže do té doby byly vlastníky bytového fondu především bytové družstva a stát, v roce 2001 se z celkového bytového fondu nacházelo ve vlastnictví státu už jen 3,7 % (v roce 1991 27,2 %), 14,9 % ve vlastnictví bytových družstev (v roce 1991 22,3 %). Podle údajů MDVRR SR bylo do roku 2000 zprivatizováno 250000 tis. bytů ve vlastnictví státu a 100000 tis. bytů ve vlastnictví bytových družstev. Výnosy z privatizace plynuly do místních rozvojových fondů, které se používaly jako finanční podpora pro obnovu bytového fondu a modernizaci obecní infrastruktury. Mnohé obce na Slovensku stejně tak jako i obce v ČR se ale bytů zbavují a rozprodávají je. Obec vystupuje jako suverénní vlastník, který může prodat celý dům FO nebo PO nebo i více takovým osobám.

#### 4.5 Finanční dostupnost bydlení

Finanční dostupnost nájemního i vlastnického bydlení se postupně stala standardizovanou formou hodnocení bytové situace ve většině vyspělých tržních ekonomik. Často citovaná definice finanční dostupnosti bydlení uvádí, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti. Finanční dostupnost vlastnického i nájemního bydlení se nejčastěji měří na indikátoru podílu nákladů na bydlení, které musí domácnost vynaložit na získání a udržení přiměřeného stálého bydlení a čistého příjmu domácnosti (míra zatížení), u vlastnického bydlení se používá

rovněž indikátor počtu let spoření pro pořízení pro danou velikost domácnosti průměrného vlastnického bydlení. (Lux, et al 2002)

Rovnice pak mohou mít následující podoby:

Ukazatel = nájemné/čistý příjem

Ukazatel = (nájemné – příspěvek na bydlení) / čistý příjem

Ukazatel = nájemné / (čistý příjem + příspěvek na bydlení)

Ukazatel = (nájemné – příspěvek na bydlení) / hrubý příjem

Ukazatel = nájemné / hrubý příjem

(Lux, et al 2002)

Identifikace domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v souvislosti s hospodářskou krizí: V kontextu hlavního cíle této části studie, tedy identifikace domácností ohrožených finanční nedostupností bydlení v důsledku krize, se budeme krátce věnovat dvěma hlavními projevy hospodářské krize – nárůstu nezaměstnanosti a poklesu cen bytů/nájemného. (Lux, et al 2002)

#### 4.5.1 Finanční dostupnost bydlení v ČR

Jedním z možných přístupů k identifikaci domácností ohrožených hospodářskou krizí je sledování finanční (ne)dostupnosti bydlení, tj. analýza poměru mezi průměrnými čistými příjmy domácnosti (po odečtení daní a započítání sociálních transferů) a průměrnými náklady na přiměřené bydlení. Zaměřme se nejdříve na oblast nájemního bydlení – není-li totiž pro domácnost finančně dostupné ani nájemní bydlení, pak jen těžko pro ni bude dostupné, za standardních tržních podmínek, bydlení vlastnické. V souvislosti s ekonomickou krizí dochází k nárůstu nezaměstnanosti, a tak lze předpokládat, že nejohroženější domácnosti z hlediska finanční dostupnosti bydlení budou zároveň domácnosti s členy nejvíce ohroženými ztrátou zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti přitom ukázala, že nejde o lidi, kteří patří tradičně mezi nezaměstnané – tedy nekvalifikované pracovníky se základním vzděláním v Ústeckém a Moravskoslezském kraji. (Mikeszová, et al, 2010, s. 21)

Největší nárůst nezaměstnaných byl v období krize naopak patrný u lidí se střední kvalifikací (vyučení) a zaměstnaných ve vyšších kategoriích zaměstnání. Data o vývoji nezaměstnanosti v průběhu hospodářské krize rovněž vypovídají o tom, že nejnáchylnější k neza-

městnanosti jsou zejména mladí lidé a pak lidé těsně před dosažením důchodového věku. Mimo to, největší nárůst nezaměstnaných můžeme pozorovat v Olomouckém, Zlínském a Libereckém kraji, tedy nikoliv v krajích s dlouhodobě vysokou mírou nezaměstnanosti. Z regionálního pohledu je tedy nutné si uvědomit, že případná pomoc v období krize by neměla být směřována pouze do regionů, které se tradičně potýkají s problémy nezaměstnanosti; ze sociálního pohledu je rovněž nutné si uvědomit, že pomoc by neměla být určena výhradně pro domácnosti tradičně nejvíce ohrožené nezaměstnaností a měla by mít mnohem univerzálnější charakter. V případě hospodářské krize jde zpravidla zejména o nárůst krátkodobé nezaměstnanosti a tedy i případná opatření by měla mít spíše povahu ad hoc flexibilních a dočasných opatření. (Sunega, et al, 2010)

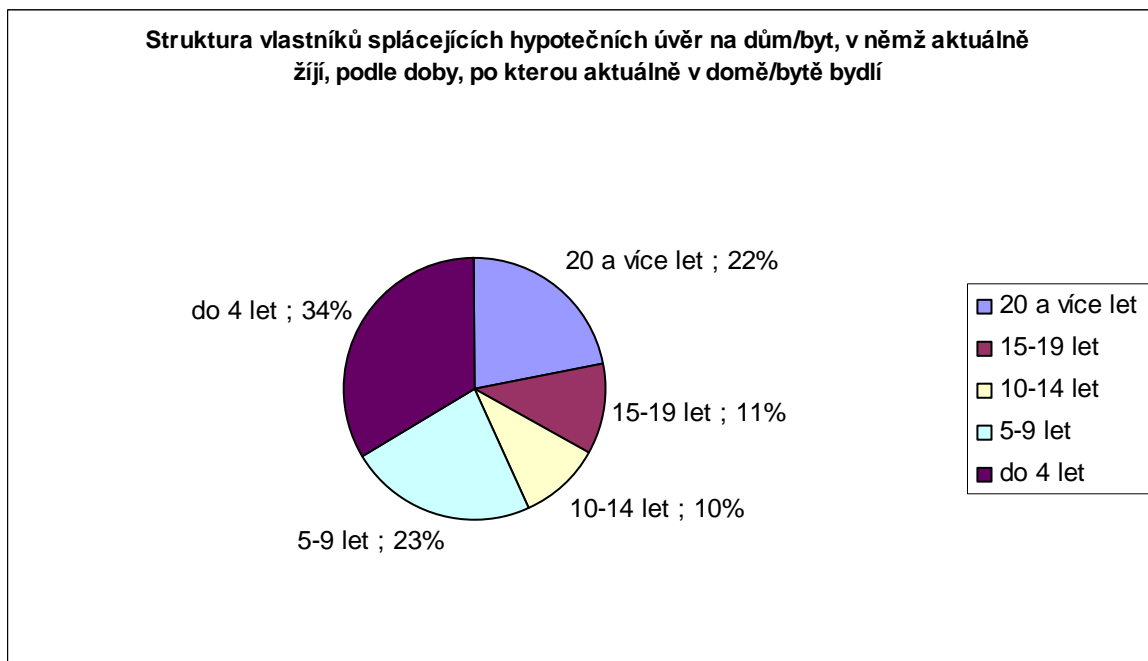
Mezi domácnosti potenciálně ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu hospodářské krize tak patří zejména domácnosti, které se potýkají se ztrátou zaměstnání svých členů či výpadkem příjmu z podnikání ze strany svých členů; nejde pouze o domácnosti tradičně ohrožené nedostupností bydlení, ale rovněž, či dokonce spíše, lidi zaměstnané (podnikající) v nižších kategoriích zaměstnání – zejména vyučení zaměstnanci pracující ve službách, instalatéri, řemeslníci. Ohrožené domácnosti se přitom mohou objevit ve všech regionech ČR a nikoliv pouze v regionech s tradičně vysokou mírou nezaměstnanosti. (Mikeszová, et al 2010, s. 34)

Mladí lidé také častěji žijí v tržním nájemním bydlení nebo splácí hypoteční úvěr použitý na koupi bydlení – proto je u nich riziko potenciální finanční nedostupnosti bydlení v důsledku hospodářské krize pravděpodobně největší. O to více, je-li jeden z členů domácnosti na rodičovské dovolené. V neposlední řadě se ukázalo, že dopady nezaměstnanosti na ohrožení finanční nedostupností bydlení jsou výrazně vyšší v případě domácností, které splácí hypoteční úvěr na pořízení svého bydlení, než u domácností žijících v nájemním bydlení; jakkoliv stávající příspěvek na bydlení stále nedostatečně chrání i domácnosti hradící tržní nájemné. Kritické postavení mladých lidí, a to zejména s nižšími (nejistými) příjmy a tudíž i úsporami, v této souvislosti potvrdilo i šetření mezi poskytovateli hypotečních úvěrů – průměrný věk dlužníka, který se dostal do vážného prodlení se splátkou svého úvěru v roce 2009, se pohybuje okolo 34 let. (Mikeszová, et al 2010, s. 35)

Typickou domácností, která vlastní svoje bydlení a splácí hypoteční úvěr, je tak mladá úplná rodina s nezaopatřenými dětmi, která má nadprůměrné příjmy. Od domácností ostatních tří skupin se ovšem příliš neodlišuje vzděláním ani typem zaměstnání osoby, která stojí v

čele domácnosti. Je ovšem nutné mít na paměti, že mezi domácnostmi vlastníků splácejícími hypoteční úvěr je možné najít i velký počet domácností, které nemají příliš vysoké příjmy, a které se i v jiných znacích od výše popsané typické domácnosti odlišují. (Mikeszová, et al 2010, s. 35)

Struktura vlastníků splácející hypoteční úvěr na dům/byt, v němž aktuálně žijí, podle doby, po kterou aktuálně v domě/bytě bydlí: (viz Graf 2)



*Graf 2. Struktura vlastníků splácející hypoteční úvěr na dům/byt, v němž aktuálně žijí, podle doby, po kterou aktuálně v domě/bytě bydlí; Zdroj: MMR*

V šetření realizovaném v roce 2008 byly mezi lidmi splácejícími hypoteční úvěr nejčastěji zastoupeny domácnosti, které si bydlení na hypotéku pořídily v uplynulých čtyřech letech (tedy v letech 2004-2008) – ty tvoří třetinu všech případů (graf 28). Druhou nejpočetnější skupinu (necelou čtvrtinu z nich) tvořily domácnosti, které splácí hypotéku na byt, v němž bydlí 5 až 9 let. Domácností, které bydlí v bytě 10 až 14 let, je asi desetina. Průměrný věk přednosty domácnosti u domácností, které jsou vlastníky bydlení, splácí hypoteční úvěr a bydlí ve svém domě/bytě do 4 let, činí 35 let; u domácností, které žijí ve svém domě/bytě 5-9 let, pak 37,5 roku a u domácností, které žijí ve svém domě/ bytě 10-14 let, 42 let. Poněkud překvapivý je vysoký podíl domácností, které v bytě, na jehož pořízení si vzali hypotéku, bydlí 15 až 19 či dokonce 20 a více let. Tyto domácnosti jsou pochopitelně starší – u

domácností, které žijí ve svém domě/bytě 15-19 let, je průměrný věk přednosta 45 let, a u domácností, které ve svém domě/bytě žijí 20 a více let, pak skoro 50 let. (Mikeszová, et al 2010)

Z výše uvedeného je zřejmé, že se zde vyskytuje nemalý podíl domácností (37 %), které splácejí hypoteční úvěr na dům či byt, ve kterém aktuálně žijí, ale přitom v bytě či domě žijí již více než 13 let. První hypoteční úvěry byly ovšem poskytovány teprve od konce roku 1995, ve větší míře pak až od přelomu tisíciletí. V úvahu přicházejí tři možnosti vysvětlení: buď byly domácnosti vlastníky už předtím, než si vzaly hypoteční úvěr, a úvěr tak sloužil na přístavbu, přestavbu, dostavbu či rekonstrukci; nebo si domácnosti pořídily byty nebo domy před rokem 1995 s využitím jiného typu úvěru a pozdější hypoteční úvěr sloužil na refinancování původního úvěru; nebo domácnosti v bytě/ domě bydlely už předtím v pozici nájemníků a hypoteční úvěr jim sloužil k pořízení obydlí do vlastnictví za netržních podmínek v rámci procesu privatizace. Z domácností vlastníků, které splácejí hypoteční úvěr a bydlí v domě/bytě více než 13 let, tvoří 60,6 % domácnosti žijící ve vlastních domech, 28,5 % domácnosti v bytech v osobním vlastnictví a 10,9 % domácnosti v družstevních bytech. To by naznačovalo, že v souboru vlastníků splácejících hypoteční úvěr budou zastoupeny jak domácnosti, které použily hypotéku na přístavbu, přestavbu, dostavbu nebo rekonstrukci, tak domácnosti, které byt získaly v privatizaci. (Mikeszová, et al 2010)

#### **4.5.2 Finanční dostupnost bydlení na Slovensku**

Finanční dostupnost bydlení na Slovensku byla v 80. letech 20. století podpořena speciálními programy, které byly zaměřeny na některé skupiny obyvatelstva se zvláštními potřebami bydlení, jako jsou starší nebo postižení lidé. Bylo nutností integrovat bytovou politiku o další jiné koncepce z oblasti zdraví, vzdělání a městské obnovy. (Tatrabanka, 2012, online)

Cenová dostupnost je široké měřítko zatížení náklady na bydlení v poměru k příjmu. Většina domácností má přístup k cenově dostupnému nájemnému bydlení a nějaké formě podpory bydlení.

Sociální podpory a podpory na bydlení se navrhovaly proto, aby se bydlení stalo cenově dostupné i pro nízko příjmové obyvatele. Požadavky na finančně dostupné bydlení na Slovensku jsou směřovány k podpoře slabších sociálních vrstev, podpora ekonomicky slabých domácností, která musí být adresná, aby bylo dosaženo její efektivity. (MDVRR RS, koncepce bylení do roku 2015)

Sociální bydlení by nemělo být chápáno jako izolovaný, bytový fond, ale spíše jako lacinější bydlení, které je možné kombinací finančních podpor a legislativními nástroji realizovat v různých částech trhu s byty. Přístup k sociálnímu bydlení a k pomoci sociálně slabším vrstvám obyvatelstva by se měl tak utvářet s vazbou na ostatní části bytové politiky a především na podporu bytové výstavby. Takto chápané sociální bydlení umožňuje, aby i ekonomicky slabší domácnosti bydlely ve slušných bytech a nebyly vystaveny důsledkům koncentrace či segregace. (MDVRR RS, koncepce bylení do roku 2015)

### **Příspěvek na sociální bydlení na Slovensku**

Vláda podnikla kroky směřující k zavedení celostátního programu příspěvku na bydlení ve snaze ochránit chudší domácnosti a přitom sledovat politiku uvolnění regulace nájemného a tak zvýšit náklady spojené s údržbou bytového fondu.

Byla navržen příspěvek na bydlení podle vztahu:

$$PB = M\check{S}N - r \cdot Y$$

PB – příspěvek na bydlení jako dávka, kterou přispívá stát na podporu bydlení.

MŠN – maximální standardní nájemné, které představuje celkové náklady na bydlení při maximálním standardu bydlení.

r – maximální podíl příjmu, který by měla vynaložit domácnost na krytí nákladů na bydlení.

Y – čistý příjem domácností.

### **Záchytná sociální síť:**

Sociální pojištění – je oddělené od státního rozpočtu, financuje se ze systému povinných příspěvků. Je největší částkou celého systému ochrany, poskytuje dávky, které se rovnají přibližně 20 % DPH. Tyto dávky pobírá 1,4 milionu obyvatel.

Sociální pomoc – zakládá se na zásadě, že obyvatelé SR mají právo na jistou úroveň sociálního příjmu.

Sociální podpora – zahrnuje celou škálu dávek. Je to forma, jak pomáhat domácnostem s malými dětmi, přídatky na děti nebo domácnostem, které se ocitly v krizových životních situacích. (Ivanička, et al 2002)

## 5 NOVÁ OPATŘENÍ PRO BYTOVOU POLITIKU ČR VYTVOŘENÁ NA ZÁKLADĚ POROVNÁNÍ SOUČASNÝCH PŘÍSTUPŮ, VÝCHODISEK A PRINCIPŮ BYTOVÉ POLITIKY ČR A SR

Na základě srovnání bytové politiky obou zemí ČR a SR mohou být navržena nová opatření pro zlepšení bytové situace v ČR.

Jako jeden z výše uvedených kritérií je dlouhodobá nezaměstnanost jedné osoby nebo osob ve společné domácnosti, která může vést až k takovému propadu příjmů, že domácnost mnohdy ztrácí schopnost splácet hypoteční úvěr, který získala na své bydlení. Pokud se hlavní člen domácnosti ocitne v dlouhodobém výpadku příjmů, zmenšují se i rozdíly mezi různými typy domácností. Rozdíly mezi životní úrovní domácností jsou přímo závislé na výši příjmů jednotlivých členů nebo člena, který stojí v čele této domácnosti. Dlouhodobou nezaměstnaností se tyto rozdíly zmenšují.

Jedním z řešení, kterým by bylo možné takovým domácnostem se zatížením splátkami na hypoteční úvěr pomoci by mohl být bezúročná speciální překlenovací půjčka. Tato speciální půjčka by musela být cílená a to spíše na nízko příjmové vlastníky bytů, kteří splácejí hypoteční úvěr. Vysoko příjmové domácnosti že mají větší schopnost splácet hypoteční úvěr i přesto, že ztratí příjem na základě nezaměstnanosti. Dá se předpokládat, že splácení hypoték budou provádět z peněz, které ušetřily spořením. Lidé s vyššími příjmy mají mnohdy také vyšší vzdělání, větší sociální kontakty, proto zde existuje pravděpodobnost, že najít si nové zaměstnání bude trvat relativně méně času, než lidem s nižším vzděláním a nižšími příjmy.

Tomuto tvrzení odpovídá i výše uvedená tabulka, kterou sestavil ČSÚ. Největší nezaměstnanost je ve skupině obyvatelstva se základním vzděláním nebo středním vzděláním bez maturity. Menší počet nezaměstnaných se nachází ve skupině vysokoškolsky vzdělaných lidí.

Předpokládá se že, bezúročná půjčka může být také časově omezena. Stát by tak mohl dočasně pomoci vlastníkům bytů nacházejících se v krizové situaci. Takto časově omezenou půjčkou by bylo možné alespoň dočasně udržet postiženým domácnostem jejich bydlení.

Rizikem poskytované bezúročné půjčky může být zvyšování nákladů státu s rizikem, že ani po odeznění krize bude domácnost schopna půjčku splatit.

Následkem ekonomické krize, která nastala od roku 2006, zůstalo mnoho bytů bez nájemníků, poptávka po bydlení není tak silná a domácnosti již poskytnuté úvěry na bydlení splácejí relativně bez větších problémů.

Uvědomíme-li si ale, že může přijít i doba, kdy se poptávka po bydlení prudce zvýší, zvýší se i úvěrování, tak v případě další ekonomické krize by její dopady nemusely být tak měkké. Tedy bezúročná půjčka by se stala tedy dočasnou finanční výpomocí pro překlenutí krize ve splácení poskytnutého úvěru.

Bezúročná půjčka by byla poskytována podle těchto parametrů:

- příspěvek by byl poskytován jako bezúročná půjčka v měsíčních splátkách,
- první dva roky by byla domácnost osvobozena od povinnosti tuto bezúročnou půjčku splácet. Dvouletá lhůta odkladu splátek by domácnostem zajistila přečkat dočasnou krizi a dostatečně dlouhou dobu připravit se na splácení úvěru i bezúročných půjček od státu,
- domácnost musí prokázat ztrátu zaměstnání,
- výše příspěvku by se rovnala výši měsíční splátky úvěru,
- žadatel musí prokázat, že v minulosti byl schopen splácet úvěr i své půjčky.

(Disparity, online)

Mezi další navrhovaná řešení patří vytvoření sociálního, tzv. podporovaného bydlení v ČR a tím zajistit větší pomoc lidem s nízkými příjmy, starším lidem, postiženým, domácnostem s nízkou životní úrovní, které nejsou schopny vlastními silami tuto situaci zlepšit. Za určitých podmínek zajistit lepší kvalitu života, životních podmínek a bydlení. Pomoci protnout začarovaný kruh bezmocnosti, který se v takových domácnostech dědí z generace na generaci. Prvním bodem ke zlepšení sociálního bydlení je zajistit dlouhodobé nájemní bydlení pro domácnosti, které si nemohou za normálních tržních podmínek kvalitní a prostorově nevyložené dlouhodobé nájemní bydlení zajistit. Cílem stále zůstává zabezpečení bydlení z vlastních zdrojů. Tato výpomoc by neměla směřovat k závislosti na státu, jejím úkolem je motivovat samotné obyvatele k řešení bytového problému vlastními prostředky. Výpomoc by měla být kombinací více podpůrných nástrojů nabídky a poptávky, obcí i neziskových organizací privátního i veřejného financování. Tato výpomoc zásadně nesmí



vést k sociálnímu mixu, tzn. K vytváření vyloučených lokalit nebo koncentrací cílových domácností v jedné lokalitě.

Domácnosti, které je obtížné pořídit si standardní nájemní bydlení z důvodu finanční nedostupnosti tohoto bydlení, mají dnes již možnost získat obecní byt. Tyto obecní byty poskytují jednotlivé obce za jiné, nižší nájemné než je standardní tržní nájemné a to na základě kritérií, které si jednotlivé obce stanovují samy. Získat takové kvalitní a zvýhodněné obecní bydlení není ovšem jednoduché. Často je doba čekání na obecní byt dlouhá a mnohdy se z mnoha zájemců uspokojí podle výběru jenom několik málo jednotlivců, kterým je byt přidělen a to bez možnosti výběru. Mnohdy jsou obecní byty zprivatizovány a to také snižuje možnost získání levnějšího bydlení. Určitým východiskem je poskytnutí příspěvku na bydlení, který je schopen řešit problém s finanční dostupností nájemního bydlení, nikoli však problém s diskriminací na trhu bydlení (sociálního vyloučení). V této situaci je možnost zažádat o příspěvek prakticky vyloučená, protože rizikové skupiny obyvatelstva nejsou schopny získat dlouhodobé nájemní bydlení a tudíž žádat o příspěvek na bydlení nemohou. Jedná se o takové rizikové skupiny jako jsou neúplné rodiny s dětmi, domácnosti imigrantů, vícedětné domácnosti, domácnosti Romů, mladé rodiny s dětmi.

Ve vyspělých zemích je podporován model, kdy se do nabídky dlouhodobého nájemního bydlení zapojují i soukromí pronajímatelé bytových jednotek. Poskytují rizikovým skupinám obyvatelstva dlouhodobé nájemní bydlení, za podmínky pojištění rizika možnosti vzniku situací, kdy nájemce nebude dodržovat nájemní smlouvu. Soukromí pronajímatelé mohou u rizikových skupin obyvatelstva očekávat dlouhou dobu pobytu a tak i zajištění dlouhodobého využití bytové jednotky. Rizikové skupiny jsou soukromími pronajímateli naopak vyhledávány. V ČR je situace opačná, často vznikají ghetta vyloučených skupin obyvatelstva, kterým jsou nabízeny lokality s nekvalitním bydlením, bez legální smlouvy nebo s legální smlouvou na krátkodobé období. Pojištění rizik soukromých pronajímatelů, jakožto i jejich spolupráce s neziskovým sektorem je vhodnou cestou jak zvýšit nabídku dlouhodobého nájemního bydlení pro rizikovou skupinu obyvatelstva, které čelí na trhu s byty diskriminaci. Efektivním řešením výše uvedené situace je tzv. cílená garance, jedná se o kombinaci spolupráce mezi soukromím pronajímatelem, obyvateli rizikové skupiny a obcí jako neziskovým sektorem. Poskytování garance nepředpokládá vysoké veřejné náklady a nevede k vyloučení slabších skupin do ghetta a neomezuje výběr bytů pouze na nevyhovující a nekvalitní obecní byty. Dohodou je nájemní smlouva, v tomto případě uzavře-

na mezi soukromým pronajímatelem a cílovou domácností s garancí obce. Obec či nezisková organizace by v rámci separátní dohody s oběma účastníky nájemní smlouvy poskytla garanci v případech splácení nájemného, náhrad vzniklých škod při poškození majetku soukromých pronajímatelů. soukromí pronajímatelé musí souhlasit s těmito podmínkami:

- Byt musí splňovat minimální kvalitativní požadavky sociálního bydlení, tzn. Že nebude umístěn v sociálně vyloučené lokalitě,
- Výše nájemného musí být pod úrovní obvyklého tržního nájemného dané kategorie bytu a nesmí převyšovat medián tržního nájemného v obci,
- Hodnocení úrovně a přiměřenosti nájemného a fyzickou inspekci kvality bytové jednotky provádí komise pracovníků, zřízená za tímto účelem obcí či neziskovou organizací,
- Akceptace' znění nájemní smlouvy předložené obcí (neziskovou organizací), která bude uzavřena mezi pronajímatelem a cílovou domácností, garantuje cílové domácnosti: dobu nájmu, nejméně však na 5 let, změnu výše nájemného pouze za předpokladu navrženého systémem, který ovlivňuje růst konstantních nájmu, růst dle vývoje CPI vyhlášený ČSÚ.
- Udělení výpovědi ze strany pronajímatele pouze za předpokladů, které jsou taxativně vymezeny v zákoně.
- Garanční smlouva je uzavírána mezi soukromým pronajímatelem bytu a obcí (neziskovou organizací). Obec má v tomto případě nárok udělit výpověď z nájmu cílové domácnosti a to za podmínek, jestliže nájemce neplní svoje povinnosti dané nájemní smlouvou nebo jinak hrubě porušuje své povinnosti, porušuje dobré mravy v domě nebo dlouhodobě neplatí stanovené nájemné a úhrady spojené s užíváním bytu. Pokud obec či nezisková organizace nerozhodne jinak, než o výpovědi z bytu, může tak učinit pronajímatel a zároveň podává žádost o poskytnutí garance u obce či neziskové organizace, se kterou uzavřel garanční smlouvu. Při porušení tohoto ustanovení ze strany pronajímatele by obec (nezisková organizace) mohla vypovědět povinnosti vycházející z poskytnuté garance.
- Umožnit cílové domácnosti nahlásit se v bytě k trvalému bydlení.

Do programu by se mohli zapojit všichni pronajímatelé bytů odpovídajících daným požadavkům na byt a výši nájemného, aby nedošlo k distribuci nedovolené veřejné podpory. Mezi cílové domácnosti řadíme ty, které spadají do kategorie domácností, které nejsou schopny samostatného řešení své bytové otázky, ne ve smyslu, že vše za ně bude řešit stát, ale takové domácnosti, které potřebují speciální pozornost a částečnou pomoc, protože nejsou schopny udržet si dlouhodobě nájemní bydlení, tedy domácnosti Romů, mladé rodiny s dětmi, mladé páry očekávající narození dítěte, vícedětné domácnosti, neúplné rodiny s dětmi, svobodné matky s dětmi. V případě, že taková domácnost žádá o sociální bydlení, musela by splňovat tyto podmínky:

- Obec nebo nezisková organizace má právo zkoumat její sociální podmínky, příjmy plynoucí do domácnosti, majetkové poměry, s právem uvedení sankcí při nepravdivé výpovědi.
- Poskytnout výběr bytu z nabídky pouze těch soukromých pronajímatelů, kteří jsou registrováni v databázi obce či neziskové organizace.
- Pronajímatel a cílová domácnost nejsou v žádném příbuzenském vztahu.
- Cílová domácnost musí mít trvalé bydliště v obci, která poskytuje tato zvýhodněné možnosti ubytování.
- Cílová domácnost musí akceptovat znění nájemní smlouvy navržené obcí či neziskovou organizací a zvláštní smlouvy o poskytnutí garance.

Výše uvedeného, navrhovaného řešení můžeme předpokládat, že aplikací těchto opatření dojde ke zvýšení finančních nákladů neziskových organizací i obcí. Předpokládáme, že tyto náklady by měly být hrazeny z větší části z veřejných prostředků, dotací. Tyto nároky na veřejné rozpočty jsou však zanedbatelné s porovnáním, jestliže by stát měl zajistit financování nové výstavby sociálních bytů pro cílové domácnosti. Náklady by vystoupaly daleko výše při novostavbě, než náklady při takto nově navrhované koncepci poskytnutí sociálního bydlení prostřednictvím garance obcí nebo neziskových organizací. V případě spuštění programu garancí a vytvoření systému pojištění proti rizikům, by zajištění finanční podpory mělo být v kompetenci Ministerstva pro místní rozvoj, druhotné náklady by pak byly hrazeny ze státního rozpočtu. Samotné pojištění rizik by pak mělo být hrazeno přímo z vlastních zdrojů obcí nebo neziskových organizací. (Disparity, online)

Dalším opatřením pro bytovou politiku a zlepšení nabídky bytového fondu můžeme realizovat prostřednictvím tzv. Zvýšení variability bytového fondu a to na základě úprav stávajících velkých bytů. Stavební úpravy a zásahy se týkají bytů již v existující stavební zástavbě. Takové opatření by mohlo uspokojit poptávku po menších bytech. Byty jsou podrobeny novým rekonstrukcím a úpravám za účelem zlepšit stávající bytový fond, udržet sociální vazby a komunikaci mezi jednotlivými nájemníky, v neposlední řadě je důležité hledisko toho, že rekonstrukce takových bytů jsou časově a také ekonomicky o mnoho levnější a náročnější než pokud bychom stavěly novostavby bytových komplexů nové. Přestavbou a rekonstrukcí velkého bytu, získáme nejen větší počet menších bytových jednotek, ale uspokojíme také poptávku po menších bytech.

Vlastním předpokladem pro realizaci rozdělení velké bytové jednotky je výběr vhodného bytu. Dispozice bytu musí umožňovat bezchybné a nekomplikované stavební úpravy spojené s rozdělením bytové jednotky, tzn. Umožnit bezpečné rozdělení bytu příčkami tak, aby bylo možné vybudovat nové bytové jádro s kuchyňskou linkou, sociálním zařízením a koupelnou, rozdělit vytápění a rozvody elektřiny.

Jaké byty jsou pro rozdělení vhodné? Především by šlo o výstavbu, která se realizovala na přelomu 19. a 20. století a cihlové domy z první republiky, tyto domy byly většinou velko-prostorově řešeny. Rozdělením bytu nesmí dojít k deformacím místností nebo zamezení průchodu denního světla. Z praxe jde o takové byty, které jsou orientovány z části jedné strany do ulice a druhou část mají orientovanou do dvorního traktu. Sociální zařízení, odvětrávané do světlíku se nachází uprostřed bytu.

Stavby, které vznikly socialistickou výstavbou tyto možnosti neposkytují. Zde přibývá stále více technických problémů a byty potřebují nutnou rekonstrukci.

K tomu aby mohlo dojít k rozdělení velkého bytu na více bytových jednotek je nutné zpracovat projektovou dokumentaci, která musí být schválena příslušným stavebním úřadem. Projektová dokumentace musí být zpracována autorizovaným projektantem a musí odpovídat platným právním předpisům tzn. Zákonu č. 183/2006 Sb. 20. Musí obsahovat přesné vymezení stavebních prací, zahrnovat momentální stav bytu, splňovat požadavky na velikost plochy navrhovaných obytných místností, umístění sociálního zařízení, způsob osvětlení místností a také všechny zásahy do nosných konstrukcí, které při rozdělování bytu nesmí narušit statiku celé stavby. Uvedenou projektovou dokumentaci potom schvaluje sta-

vební úřad. Stavební úřad vydává stavební povolení a nebo stavební ohlášení a to v případě, pokud dělení bytu zahrnuje i zásah do nosných konstrukcí, které musí předem schválit autorizovaný statik, který potvrzuje, že zásahy uvedené v projektové dokumentaci, jsou uskutečnitelné svým podpisem toto prohlášení potvrzuje. Příslušný stavební úřad provede kontrolu a závěrečnou stavební prohlídku provedených úprav po dokončení stavby. Pokud nezjistí žádné závady, vydává kolaudační souhlas, kterým potvrzuje, že stavba byla povolena.

Při realizaci takových úprav bytů, jejich rozdělení a vytvoření další bytové jednotky, by mělo být současně realizováno velmi citlivě ke stávajícím nájemníkům, většinou seniorům, kteří tyto prostory obývají a zajistit jim, že provedené zásahy budou co nejméně ovlivňovat prostor jejich části bytu, kde úpravy budou minimální. Stávající nájemníci musí být předem dotázáni, zda jsou přístupni takovým stavebním úpravám. Většina seniorů, kteří disponují velkou bytovou jednotkou, již část svého bytu pronajímají dalšímu uživateli anebo sami zažádají o rozdělení bytové jednotky. Tímto nástrojem by se podstatně zvětšila nabídka menších bytů, které jsou situovány v atraktivních lokalitách. (Disparity, online)

**Návrh pro komunální politiku obcí v oblasti bydlení.** Na základě celoročního monitoringu dění a života v obcích by větší obce měly vypracovávat závěrečné zprávy o potřebách obyvatel. Tyto závěrečné zprávy by byly zapracovány do územního plánu obce. Mezi úkoly obce by patřilo vyhledávání vhodných pozemků pro novou zástavbu a identifikovat technickou infrastrukturu k bytové výstavbě. Monitorovat potřebný bytový fond v obci pro různé skupiny obyvatelstva, ale zároveň neprohlubovat diferenciaci bytových standardů, která je zapříčiněna různou výší finančních prostředků plynoucích do domácností.

**Návrh na úpravu legislativy** v oblasti přesného vymezení sociálních skupin jim poskytnutých státních podpor na bydlení. Speciální vymezení mladých lidí a mladých manželských párů s dětmi. Tato skupina obyvatelstva není přesně definována v Koncepti bydlení do roku 2020.

**Návrh na koncentraci kompetencí v oblasti bytové politiky.** Na Slovensku je politika bydlení v kompetenci MDVRR SR a potažmo jejího nástroje na financování SFRB SR. Naopak v ČR je značná kompetenční roztržštěnost. Především v poskytování jednotlivých podpor jak na výstavbu a opravy bytového fondu tak i na získání bydlení pro sociálně slab-

ší skupiny obyvatelstva. To vede ke značné dezorientaci při získávání těchto podpor. Tzn. podpořit SFRB ČR v jeho silném postavení v používání nástrojů pro bytovou politiku.

**Návrh na vytvoření větší efektivity při údržbě nového nebo stávajícího, opraveného bytového fondu.** Což samozřejmě spadá opět do kompetence obecní bytové politiky. Uplatnit dostatečnou péči o vystavěné prostředí, pravidelně se starat a pečovat o obecní prostranství, které je úzce spojeno s bytovou zástavbou.

### **Zhodnocení bytové politiky ČR a SR na základě SWOT ANALÝZY**

Pomocí metody SWOT analýzy můžeme zhodnotit a srovnat silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby jednotlivých bytových politik pro ČR a SR. Zároveň nám srovnání jednotlivých SWOT analýz poskytuje cenné informace, v jakých oblastech by se bytová politika ČR mohla zlepšit.

### **SWOT ANALÝZA pro bytovou politiku ČR**

#### INTERNÍ FAKTORY

##### Silné stránky:

Existence finančních nástrojů na podporu regenerace bytového fondu

Snaha o dosažení priorit a stanovených cílů uvedených v koncepci bydlení

Existence nástrojů na podporu energetických úspor

##### Slabé stránky:

Značná roztržitost bytových podpor

Nedostatečné množství prováděných statistik a monitorování

Nedostatek finančních prostředků z veřejných zdrojů

Kompetenční roztržitost

Neefektivní přerozdělování podpor

Neefektivní systém sociálních dávek

#### EXTERNÍ FAKTORY

##### Příležitosti:

Pokračující regenerace a rekonstrukce bytového fondu

Rozšíření finančních zdrojů formou vícezdrojového financování

Aktivní zapojení veřejnosti do hledání nových možností pro bytovou politiku

Ohrožení:

Útlum ve stavebnictví

Snižování kvality bydlení z důvodů zastarávání bytového fondu

Vzestup veřejného zadlužování

Nízká porodnost

Demografické změny vývoje obyvatelstva

Nemožnost dosažení kvalitního bydlení pro sociálně slabé skupiny obyvatelstva

Nedostatečná kontrola při vynakládání veřejných prostředků na bydlení.

## **SWOT ANALÝZA pro bytovou politiku SR**

### **INTERNÍ FAKTORY**

**Silné stránky:**

Existence koncepce bydlení do roku 2015

Existence dostatečného právního rámce

Existence státních podpor pro rozvoj bydlení

Existence nástrojů pro obnovu bytového fondu

Kompetenční neroztříštěnost

**Slabé stránky:**

Nedostatečné provádění statistik a monitorování

Nedostatek finančních prostředků z veřejných zdrojů

Nedostatečná podpora mladých lidí a mladých rodin s dětmi

Nedostatečná výstavba bytových domů pro seniory

## EXTERNÍ FAKTORY

Příležitosti:

Pokračující obnova a rekonstrukce bytového fondu

Zapojení obcí a obyvatelstva do řešení otázek bytové politiky

Ohrožení:

Nízká porodnost

Snižování kvality bydlení z důvodu zastarávání bytového fondu

Zvyšující se počet romských ghett

### 5.1 Diskuse

Na základě SWOT analýzy mohou provést srovnání některých silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb pro bytovou politiku ČR a SR.

V ČR je kompetentním ministerstvem v oblasti bytové politiky Ministerstvo pro místní rozvoj ČR na Slovensku je to Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje SR.

ČR i Slovensko snaží dosahovat svých cílů a priorit, které jsou uvedené v koncepcích pro bytovou politiku (Koncepce státní bytové politiky SR do roku 2015 a Koncepce bydlení ČR do roku 2020).

Mezi silné stránky obou bytových politik můžeme zařadit definování programů, které jsou určeny plnění cílů a priorit uvedených v koncepcích bytového rozvoje. Tyto programy definují jednotlivá ministerstva pro bytovou politiku. (viz Tab. 16)

účel	MMR ČR	MDVRR SR
Pořízení nového bytu nebo rekonstrukci bydlení	Podpora výstavby podporovaných bytů	Program rozvoje bydlení
Výstavba technické vybavenosti	Podpora výstavby technické infrastruktury	Příprava území na výstavbu technické infrastruktury
Odstraňování systémových poruch a podpora nových stavebních technologií	Podpora oprav domovních olověných rozvodů	Odstranění systémových poruch bytových domů
	Regenerace panelových sídlišť	
Podpora hypotečních úvěrů	Státní příspěvek pro mladé	Poskytnutí bankovních záruk za úvěry



*Tab. 16 Srovnání podpor bydlení MMR ČR a MDVRR SR; Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020, Koncepce státní bytové politiky SR do roku 2015)*

Mezi silné stránky České republiky patří existence finančních nástrojů na podporu regenerace panelových sídlišť. Jde o program Nový PANEL. Cílem programu je umožnit příjemcům podpory (vlastník domu nebo bytu nebo společenství vlastníků) zvýhodněný přístup k úvěrům poskytovaným bankami nebo stavebními spořitelny a to k opravě, modernizaci starší zástavby nebo výstavbě nového domu či bytu. Od roku 2001-2009 bylo v rámci programu Nový PANEL v ČR opraveno 330000 tis. bytů. Na Slovensku existuje Koncepce obnovy budov s důrazem na obnovu bytového fondu. Na základě této koncepce poskytuje SZRB bankovní záruky k úvěrům a bankovní úvěry.

ČR podporuje získání bydlení prostřednictvím stavebního spoření, stát poskytuje státní příspěvky ke stavebnímu spoření. Člověk, který spoří, má po ukončení stavebního spoření možnost zvýhodněného hypotečního úvěru. Zatím co SR podporuje získání bydlení především z prostředků účelového fondu SFRB SR. Tuto podporu vidím jako cílenější. Získat podporu je možné pouze na základě příjmu domácnosti nebo podlahové plochy bytu. Tímto se daří cílovat podporu k určitým skupinám obyvatelstva. Zatím co na státní příspěvek ke stavebnímu spoření má nárok každá FO, která si stavební spoření zřídí. ČR tedy spíše jako bydlení podporuje finanční produkt. Na stejném principu fungují i státní příspěvky na podporu hypotečních úvěrů. Na tyto příspěvky má v ČR nárok každý bez ohledu na jeho příjem.

Nepříznivě se v ČR i SR projevuje stárnutí obyvatelstva. Zdá se, že tento problém můžeme dát do souvislosti také s bydlením. Mladí lidé a mladé rodiny s dětmi se potýkají s obtížností pořídit si své vlastní bydlení. V souvislosti s transformací obou ekonomik na tržní ekonomiky se změnil i hodnotový systém. Mladí lidé odkládaly založení rodiny na pozdější dobu a věnovali se kariéře. Tím se snížila plodnost žen a obyvatelstvo začalo stárnout. Stárnutí obyvatelstva vyvinulo tlak na tvorbu bydlení pro seniory. MMR ČR ročně produkuje výstavbu 300-500 bytů. V roce 2012 vynaložilo 410 mil. Kč na výstavbu bytů pro seniory. Na Slovensku MDVRR SR podpořilo výstavbu bytů pro seniory finanční podporou ve výši 803 tis. EUR. Ačkoli je bytová politika Slovenska orientována na podporu sociálně slabších skupin obyvatelstva, na výstavbu bytů pro seniory vynaložila o mnoho méně prostředků než ČR.

ČR je kompetenčně roztržštěná. Působnost v oblasti bytové politiky mají také instituce, které s bytovou politikou mají málo společného. Ústředním orgánem je MMR ČR, koordinuje činnosti ostatních ministerstev v oblasti bytové politiky. SFRB ČR je nástrojem MMR ČR pro poskytování podpor na bydlení, MF poskytuje stavební spoření a daňové úlevy, MŽP vede program „Zelená úsporám“, MPVS zajišťuje sociální dávky na bydlení, úpravy bytu, příspěvek na využívání bezbariérového bytu, MV zabezpečuje integraci azylantů, Obce vytváří podmínky pro rozvoj sociální péče a uspokojuje potřeby svých občanů také v oblasti bydlení.

Slovenská bytová politika na mě působí ucelenějším dojmem a to z důvodů neroztržštěnosti kompetenčních orgánů a finančních nástrojů. Jako pozitivní a inspirativní bych viděla, SR využívá nástroje bytové politiky, které můžeme rozdělit do čtyř skupin a to jsou prostředky poskytované MDVRR SR, prostředky poskytované SFRB SR, podpora hypotečních úvěrů a podpora stavebního spoření.

## ZÁVĚR

Bydlení řadíme k základním životním potřebám člověka. Slouží k rozvoji celé společnosti. Člověk zde nachází klid, bezpečné místo, vlastní bydlení zajišťuje i pocit určité osobní svobody. Hraje velmi důležitou roli pro realizaci šťastného domova a rodiny. Investice do bydlení není zanedbatelnou částkou, ale naopak je investicí velmi náročnou od pořízení bydlení, přes platby vynaložených energií, nájemné, opravy, splátkou hypotéky. Proto je důležité se otázkou bydlení zabývat ať již z pohledu jednotlivce, tak z pohledu státní politiky bydlení.

Je zřejmé, že výdaje na bydlení jsou stále větší zátěží pro velkou část českých domácností. Ve vyšší tržních cen vlastnického a družstevního bydlení stejně tak i ve vyšší nájemného se postupně objevily významné regionální rozdíly, které mají vliv na regionální rozdíly v dostupnosti bydlení. V průběhu transformačního období docházelo k silné mzdové diferenciaci, ceny bytů rostly navzdory různým kvalitativně odlišným segmentům. Růst cen bytů nebyl náležitě kompenzován růstem mezd. Proto se pro mnoho domácností stalo kvalitní bydlení často nedostupným. Z těchto důvodů je proto nutný zásah státu do bytové politiky.

Důležitost bydlení si uvědomují vlády všech vyspělých států a bydlení ovlivňují prostřednictvím bytové politiky státu. Prostřednictvím koncepcí definují cíle, priority, kterých je potřeba dosáhnout a cesty, které vedou k uskutečnění těchto cílů. Jako nástroje pro uskutečnění stanovených cílů pro bytovou politiku používá stát nástrojů legislativních, finančních podpor nebo subvencí.

Nejinak je tomu i v případě České republiky. Česká republika se bytové politice věnuje od počátku samostatnosti státu. Významnou roli v oblasti bytové politiky hraje Ministerstvo pro místní rozvoj, které objemem svých pravomocí a kompetencí odpovídá za správu finančních prostředků a tvorbu bytové politiky státu. Ministerstvo bylo zřízeno s účinností od 1. listopadu 1996 a je ústředním orgánem ve věcech regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování a stavebního řádu. Státní fond rozvoje bydlení je důležitým nástrojem realizace státní bytové politiky. Byl zřízen 21. června roku 2000. vytváří a přerozděluje finanční prostředky na výstavbu nového bytového fondu, opravy stávajícího bytového fondu a podporuje výstavbu technické infrastruktury v obcích, zainvestovává pozemky, které jsou vhodné pro budoucí výstavbu.

Česká republika podporuje soběstačnost každého člověka při získávání bydlení. Na trhu vytváří takové podmínky, které umožňují každému jedinci, aby pořízení bydlení bylo v jeho vlastních silách a díky svému úsilí. Stát zasahuje pouze v těch případech, kdy určité skupiny obyvatelstva nejsou schopny pořídit si vlastní bydlení z vlastních sil.

Prioritou státu je zkvalitnění stávajícího bytového fondu, rekonstrukce panelových sídlišť, která byla vystavěna ještě za dob minulého režimu a potřebují nutnou rekonstrukci, zajistit přiměřené bydlení domácnostem se středními a nižšími příjmy, zajistit dostatečné využití stávajícího bytového fondu. Pojetí bytové politiky je vyjádřeno v koncepčním dokumentu: Koncepce bydlení ČR do roku 2011 a její další vizí do roku 2020.

Bytovou politiku České republiky hodnotím jako kompaktní a celkově dobře zpracovanou. Programy a podmínky jejich splnění s jasně stanovenými cíli jsou přesně formulované v Koncepci bydlení ČR z roku 2011. Není ale přesně zřejmé, zda se vláda plně dostojí svým slibům, zda nenastanou problémy z financováním jednotlivých projektů jako se např. objevily při programu Zelená úsporám. Přes všechny problémy, které se mohou vyskytnout při dosahování cílů bytové politiky věřím, že jednotlivé body koncepce bytové politiky jsou v čase splnitelné.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Seznam odborné literatury

IVANIČKA, K. et al *Bytová politika*. 1. vyd. Bratislava: STU, 2003. 215 s.

ISBN 80-227-1841-6.

LUX, M. *Bydlení věc veřejná, sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2003. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

PEKOVÁ, J. et al. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002. 442 s. ISBN 80-86395-21-9.

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

ISBN 80-86929-03-5.

LUX, M. et al *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením-mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. 2. vyd. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. 64 s. ISBN 978-80-7330-176-7.

KUDA, F. et al *Bydlení v regionech, důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.

### Internetové zdroje

Libor Lněnička. *Typy bydlení a domácnost*. [online]. [cit. 2011-08-02]. Dostupné z:

[http://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/Typy\\_bydleni.pdf](http://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/Typy_bydleni.pdf)

Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje. *Legislativa*. [online]. [cit. 2011-08-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

Asociace realitních kanceláří ČR. *Současná situace na trhu s nemovitostmi*. . [online]. [cit. 2012-02-11]. Dostupné z: <http://www.arkcr.cz/>

Panel plus. *Situace na dnešním rezidenčním trhu*. [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://www.panelplus.cz/>

Programy sociální integrace. *Co jsou sociálně vyloučené lokality*. [online]. [cit. 2012-02-15]. Dostupné z: <http://integracniprogramy.cz/>

SFRB SR. *Zřízení, správa, statut.* [online]. [cit. 2012-02-05]. Dostupné z: <http://www.sfrb.sk/zriadenie-sprava-statut-sfrb>

Webnoviny. *Se stárnutím obyvateľstva budeme mať ešte veľké problémy.* [online].

[cit. 2012-03-10]. Dostupné z: <http://www.webnoviny.sk/slovensko/>

Build Government. *Koncepcie bydlení.* [online]. [cit. 2012-03-11]. Dostupné z: <http://www.build.gov.sk/>

Měšec. *Jaké je stavební spoření na Slovensku.* [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/>

PSI. *Programy sociální integrace.* [online]. [cit. 2012-03-12]. Dostupné z: <http://integracniprogramy.cz/>

Europortál. *Parlamentní listy.* [online]. [cit. 2012-03-15]. Dostupné z: <http://euportal.parlamentnilisty.cz/>

Hypindex. *Stát chce podporovat seniory.* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.hypindex.cz/>

IHP. *Hospodářské listy.* [online]. [cit. 2012-02-05]. Dostupné z: <http://www.ihp.sk/>

Tatrabanka. *Finanční dostupnost bydlení.* [online]. [cit. 2012-03-0521]. Dostupné z: <http://www.tatrabanka.sk/>

### **Internetové publikace**

Vladimíra Šilhánková. *Koncepcie bytovej politiky pro středně malá města.* [online]. [cit. 2011-10-04]. Dostupné z: <http://www.civitas-group.cz/>

Granty a dotace. *Sociální politika.* [online]. [cit. 2012-02-05]. Dostupné z: <http://granty.vrsers.cz/dokument/Socialnipolitika.pdf/>

MMR. *Koncepcie bydlení do roku 2020.* [online]. [cit. 2012-02-10]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepcie-Strategie>

MMR. *Regenerace panelových sídlišť, příklady.* [online]. [cit. 2012-02-13]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/publikace/metodickeprirucky/>

MDVRR SR. *Dlouhodobá koncepce bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva a model jejich financování.* [online]. [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/>

MPSV. *Prognóza populačního vývoje české republiky na období 2008-2070.* [online]. [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/>

Jan Česelský. *Dynamika proměn bydlení, konference regenerace bytových domů.* [online]. [cit. 2012-03-01]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/publikace/>

Martina Mikeszová. *Dopady hospodářské krize na finanční dostupnost bydlení-analýza a možné nástroje státu.* [online]. [cit. 2012-03-05]. Dostupné z: <http://www.disparity.cz/>

ČNB. *Publikace.* [online]. [cit. 2012-03-03]. Dostupné z: <http://www.cnb.cz/>

NBS. *Publikace.* [online]. [cit. 2012-03-023]. Dostupné z: <http://www.nbs.sk/>

Vladimír Koudela. *Metodika analýzy dostupnosti bydlení.* [online]. [cit. 2012-03-20]. Dostupné z: <http://www.disparity.cz/>

### **Právní normy**

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení.

Zákon č. 378/2005 Sb., Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení.

Nářízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.

Nářízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů.

Nářízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníckým a fyzickým osobám.

Nářízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků SFRB formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území ČR.

Zákon č. 265/2009 Sb., o státní správě pro územní plánování a stavebním zákonu a bydlení.

Zákon č. 607/2003 Sb. O Státním fondu rozvoje bydlení.

Nářízení vlády č. 432/2007 Sb., o druzích a výších poskytovaných podpor státem.

Usnesení vlády č. 63/2005 o dlouhodobé koncepci bydlení pro marginalizované skupiny obyvatelstva a modelu financování.

Usnesení vlády č. 344/2003 k návrhu programu státní pomoci rozvoje bytové výstavby realizované formou poskytování bankovních úvěrů.



**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

ČR	Česká republika
SR	Slovenská republika
Sb.	Sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MDVRR	Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky
SR	
BD	Bytový dům
MF	Ministerstvo financí
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
MV	Ministerstvo vnitra
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
OKEČ	Odvětвовá klasifikace ekonomických činností
ČSFR	Československá federativní republika
EU	Evropská unie
DPH	Daň z přidané hodnoty
IOP	Integrovaný operační program
SFŽP	Státní fond životního prostředí
PB	Příspěvek na bydlení
MŠN	Maximální standardní nájem
r	Maximální podíl příjmu
Y	Čistý příjem domácností
ČSÚ	Český statistický úřad
SLBD	Sčítání lidu, bytů a domů

SRZB            Státní záruční a rozvojová banka

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

<i>Obrázek. 1 Bytový dům mezonetový; Zdroj: Extra-Reality, online.....</i>	15
<i>Obrázek. 2 Bytový dům schodišťový; Zdroj: Extra-Reality, online .....</i>	16
<i>Obrázek. 3 Bytový dům schodišťový, řadový; Zdroj: Extra-Reality, online .....</i>	16

**SEZNAM TABULEK**

<i>Tab. 1 Vývoj ekonomik České a Slovenské republiky za rok 1992; Zdroj: ČSÚ, SÚ SR .....</i>	26
<i>Tab. 2 Pokles HDP 1993/1989; Zdroj: ČSÚ, SÚ SR.....</i>	26
<i>Tab. 3 Všeobecné charakteristiky za rok 2010; Zdroj Statistický úřad Slovenské republiky.....</i>	28
<i>Tab. 4 nezaměstnanosti v krajích SR; Zdroj: Statistický úřad Slovenské republiky.....</i>	29
<i>Tab. 5 Míra nezaměstnanosti na Slovensku a v České republice; Zdroj ČSÚ, SÚ SR .....</i>	30
<i>Tab. 6 Domovní a bytový fond; Zdroj: ČSÚ .....</i>	32
<i>Tab. 7 Rozdělení bytů podle typu (v %); Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálního rozvoje SR.....</i>	35
<i>Tab. 8 Struktura bytového fondu; Zdroj: MDVRR SR .....</i>	36
<i>Tab. 9 Počet nájemních bytů postavených s podporou státu; Zdroj MMR ČR.....</i>	39
<i>Tab. 10 Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL; Zdroj: MMR.....</i>	40
<i>Tab. 11 Délka poskytnutí záruk; Zdroj: SFRB .....</i>	49
<i>Tab. 12 Srovnání vybraných charakteristik porodnosti.....</i>	55
<i>Tab. 13 Charakteristika programu „Panel“ v ČR 2001 – 2009; Zdroj: Zdroj SFRB.....</i>	61
<i>Tab. 14 Náklady na realizaci obnovy bytového fondu; Zdroj MDVRR SR.....</i>	63
<i>Tab. 15 Vztah mezi velikostí města a porovnání průměrných hodnot ukazatele podílu obecních bytů z celkového bytového fondu města za roky 1991 až 2006; Zdroj MMR.....</i>	65
<i>Tab. 16 Srovnání podpor bydlení MMR ČR a MDVRR SR; Zdroj: Koncepce bydlení ČR do roku 2020, Koncepce státní bytové politiky SR do roku 2015) .....</i>	81
<i>Tab. 17 Nezaměstnaní a jejich věková struktura podle vzdělání, věkových skupin a krajů; Zdroj ČSÚ.....</i>	95

## **SEZNAM GRAFŮ**

<i>Graf 1 Věková skladba obyvatelstva, prognóza do roku 2040; Zdroj: ČSÚ .....</i>	<i>56</i>
<i>Graf 2. Struktura vlastníků splácející hypoteční úvěr na dům/byt, v němž aktuálně žijí, podle doby, po kterou aktuálně v domě/bytě bydlí; Zdroj: MMR.....</i>	<i>68</i>

## **SEZNAM PŘÍLOH**

P I Nezaměstnaní a jejich věková struktura podle ČSÚ

**PŘÍLOHA P I:** Nezaměstnaní a jejich věková struktura podle ČSÚ: (viz Tab. 11)

Nezaměstnaní a jejich struktura podle vzdělání, věkových skupin a krajů v ČR (v tis.)								
Ukazatel	2005		2008		2009		2010	
	Celkem	Z toho ženy	Celkem	Z toho ženy	Celkem	Z toho ženy	Celkem	Z toho ženy
<b>Nezaměstnaní celkem</b>	<b>410,2</b>	<b>223,5</b>	<b>229,8</b>	<b>127,2</b>	<b>352,2</b>	<b>176,8</b>	<b>383,7</b>	<b>192,9</b>
Nejvyšší vzdělání:								
Základní	98,9	53,1	68,1	37,9	82,9	42,9	79,5	42,5
Střední bez maturity	198,7	100,4	93,2	47,2	155,4	67,9	174,0	79,0
Střední s maturitou	95,9	62,0	55,3	35,7	92,8	57,3	104,5	59,5
Vysokoškolské	16,6	7,9	13,2	6,3	20,9	8,7	11,9	11,9
Věkové skupiny:								
15 až 19 let	25,2	10,2	11,5	5,5	17,0	7,3	16,1	6,2
20 až 24 let	63,3	26,2	29,8	11,4	53,6	20,8	57,3	23,2
25 až 29 let	59,3	32,7	25,6	12,8	50,7	23,1	56,6	24,9
30 až 34 let	50,5	33,1	35,8	23,4	50,6	29,2	45,9	28,5
35 až 39 let	42,0	26,8	25,6	17,0	37,3	21,5	43,0	26,0
40 až 44 let	40,7	24,4	21,1	12,6	32,6	18,8	36,6	22,2
45 až 49 let	41,9	23,3	25,5	15,9	32,1	19,8	37,8	19,0
50 až 54 let	52,5	31,2	26,2	15,9	36,3	19,5	40,9	23,1
55 až 59 let	29,0	12,7	23,7	11,1	33,7	14,8	40,5	17,0
60 až 64 let	4,1	2,1	4,4	1,5	7,9	1,7	7,6	2,1
65 a více let	1,7	0,7	0,6	.	.	.	1,1	0,8
Kraj								
Hl. město Praha	22,4	11,7	12,5	6,8	20,8	9,5	25,6	12,3
Středočeský	30,4	17,5	16,0	7,8	27,8	13,8	33,3	17,1
Jihočeský	15,9	8,4	8,5	5,4	13,7	6,2	16,8	7,5
Plzeňský	14,5	9,0	10,5	6,2	18,4	9,8	17,1	9,7
Karlovarský	17,7	8,9	12,2	6,5	17,6	8,1	17,5	8,4
Ústecký	60,9	29,3	32,1	14,3	40,9	21,8	45,4	24,4
Liberecký	14,0	8,3	9,7	4,9	16,8	7,8	15,1	8,2
Královéhradecký	12,9	7,9	10,9	6,7	21,3	11,9	18,7	9,8
Pardubický	14,1	8,1	9,2	5,9	16,4	8,7	18,4	9,8
Vysočina	17,2	8,7	8,4	5,0	14,5	7,6	17,7	8,6
Jihomoravský	45,2	24,2	24,7	13,9	38,9	19,0	44,4	20,9
Olomoucký	31,4	19,2	18,5	10,9	24,2	13,4	27,7	14,7
Zlínský	27,4	13,8	11,3	5,2	21,2	9,9	24,5	12,9
Moravskoslezský	86,4	48,3	45,3	27,6	59,7	29,3	61,4	28,5

Tab. 17 Nezaměstnaní a jejich věková struktura podle vzdělání, věkových skupin a krajů;

Zdroj ČSÚ