

Bytová politika a hromadné bydlení na příkladu města Vsetína

Bc. Kristýna Lúčanová

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. Kristýna Lúčanová**
Osobní číslo: **M110086**
Studijní program: **N 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**

Téma práce: **Bytová politika a hromadné bydlení na příkladu města Vsetína**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.
- Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a proveďte rozbor bytové politiky v ČR.
- Rozvedte problematiku municipální bytové politiky a využití podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení.

II. Praktická část

- Podejte základní sociálně-ekonomickou charakteristiku města Vsetína.
- Podejte rozbor vývoje koncepce bytové politiky města Vsetína.
- Analyzujte vývoj privatizace bytového fondu města Vsetína.
- Analyzujte a vyhodnoťte proces regenerace panelových sídlišť ve městě Vsetíně.
- Navrhněte opatření pro zlepšení stavu hromadného bydlení a bytové politiky města Vsetína.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

- [1] DRÁPALOVÁ, J. Regenerace panelových domů krok za krokem. Brno: ERA, 2006. 142 s. ISBN 80-7366-054-7.
[2] POLÁKOVÁ, O. aj. Bydlení a bytová politika. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
[3] ŠILHÁNKOVÁ, V. aj. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: 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 DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledků 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 nahlášení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně 2.5.2022

Licáková

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

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

ABSTRAKT

Diplomová práce je zaměřena na bytovou politiku České republiky jako celku, ale zabývá se také praktickou aplikací této politiky na úrovni měst, konkrétně pojetím bytové politiky v podmínkách města Vsetína. Jedním z důležitých cílů práce je specifikace struktury rozsáhlého bytového fondu města a s touto skutečností související analýza procesu privatizace tohoto fondu, kterým je velikost bytového fondu ve Vsetíně řešena. V souvislosti se zkvalitňováním bydlení, jakožto jedním z cílů bytové politiky v rámci státu je zhodnocen proces regenerace vybraných panelových sídlišť na území města Vsetína. Součástí práce je také predikce vývoje bytové politiky města Vsetína a možná řešení ke zlepšení stavu hromadného bydlení.

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

ABSTRACT

The submitted thesis is focused on housing in the Czech Republic as a whole, and deals with practical application of this policy at the level of cities, specifically the concept of housing policy in terms of the city of Vsetin. One of the objectives of the thesis is to specify the structure of large-scale housing and the related analysis of this fact, the privatization process of the fund, which is to solve the size of the housing stock in Vsetin. In the context of a better housing as one of the objectives of housing policy in the state, the regeneration of selected housing estates in the city of Vsetin has been assessed. The thesis also includes prediction of the housing policy of Vsetin and possible solutions to improve the condition of mass housing.

Keywords: Public housing, housing policy, housing fund, housing privatization

Poděkování

Chtěla bych tímto poděkovat vedoucímu své diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi PhD. za odborné vedení práce, za všechny cenné rady a za poskytnutí materiálů pro tuto práci. Také bych ráda poděkovala Ing. Petru Šulákovi z Městského úřadu Vsetín za poskytnutí veškerých podkladů z oblasti bytového fondu města Vsetína a jeho privatizace.

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

OBSAH

ÚVOD	9
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ	12
1.1 VYMEZENÍ ZÁKLADNÍCH POJMŮ Z OBLASTI BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY	12
1.2 TYPOLOGIE BYDLENÍ.....	14
1.3 STRUČNÁ CHARAKTERISTIKA VLASTNICKÉHO BYDLENÍ	15
1.3.1 Vlastnictví domů.....	15
1.3.2 Vlastnictví bytů.....	15
1.4 BYTOVÁ POLITIKA.....	16
1.4.1 Subjekty v oblasti bydlení a jejich funkce.....	16
2 BYTOVÁ POLITIKA ČR	21
2.1 PROCES TRANSFORMACE BYTOVÉ POLITIKY V ČR.....	21
2.1.1 Restituce.....	21
2.1.2 Bezúplatný převod bytového fondu obcím.....	22
2.1.3 Privatizace	22
2.2 ČINNOST STÁTNÍCH ORGÁNŮ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	23
2.3 STRATEGICKÉ DOKUMENTY STÁTU V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	41
2.3.1 Koncepce bytové politiky 2005-2010	41
II PRAKTICKÁ ČÁST	44
3 BYTOVÁ POLITIKA NA PŘÍKLADU MĚSTA VSETÍNA	45
3.1 SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA MĚSTA VSETÍNA	45
4 BYTOVÝ FOND MĚSTA VSETÍNA	51
4.1 ŘÍZENÍ A SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA VSETÍNA	53
5 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA VSETÍNA	54
5.1 VÝVOJ PRIVATIZACE BYTOVÉHO FONDU MĚSTA VSETÍNA.....	55
5.2 REGENERACE PANELOVÝCH SÍDLIŠŤ	64
5.3 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ PRO SOCIÁLNĚ A ZDRAVOTNĚ ZNEVÝHODNĚNÉ.....	66
5.4 VLASTNÍ NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ SITUACE V OBLASTI HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA VSETÍN	69
ZÁVĚR	70
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	72
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	78
SEZNAM OBRÁZKŮ	79
SEZNAM TABULEK	80
SEZNAM PŘÍLOH	81

ÚVOD

Pojem byt či dům je spojen s ekvivalentem potřeby bydlení a její vlastníctví tuto potřebu uspokojuje. Bydlení je neodmyslitelně spojeno s veškerými etapami života lidského jedince. Představuje ničím nezastupitelnou jistotu, která je pro lidské bytí potřebná a významně ovlivňuje kvalitu života nejen jedince, ale také celé společnosti.

Bohužel není v silách každého člověka uspokojit výše zmíněnou potřebu vlastními silami a zde nastupuje vedle potřeby bydlení také potřeba bytové politiky jako celku, která pomáhá jedincům řešit nemožnost uspokojení bytové potřeby svým přičiněním. Důvody, pro které si jedinci nemohou zajistit vlastní bydlení, jsou různé a případ od případu se liší. Velmi často se jedná o nedostatek finančních prostředků, který je v této oblasti podstatný. Ovšem smyslem bytové politiky je také stimulace bytové výstavby za pomoci různých nástrojů (nejrůznější formy finančních pomoci či dotace).

Samotná realizace bytové politiky je v České republice uskutečňována nejen na národní úrovni, ale také v rámci jednotlivých měst a obcí. Bytová politika na úrovni státu stanovuje hlavní cíle a oblasti podpory (uskutečňované v rámci Státního fondu rozvoje bydlení či ministerstva pro místní rozvoj), a tyto jsou dále na úrovni měst rozpracovány a přizpůsobovány jejich potřebám.

Na základě těchto skutečností jsem si jako téma diplomové práce zvolila problematiku hromadného bydlení a bytové politiky na příkladu města Vsetína. Úkolem této práce bude charakteristika bytové politiky jako celku a nástrojů, které jsou v této oblasti Českou republikou používány, vymezení souvisejících pojmů a obsahová analýza koncepce bytové politiky na úrovni státu.

V práci bude také provedena socioekonomická analýza města Vsetína, prostřednictvím zpracování dat ČSÚ pomocí jednorozměrných statistických metod, ve které budou uvedeny veškeré faktory, které pomáhají městu v realizaci bytové politiky, také bude vymezena hlavní oblast směřování bytové politiky města, provedena analýza struktury bytového fondu města Vsetína a charakteristika veškerých typů bydlení, které se v tomto fondu vyskytují včetně jejich lokalizace.

Bližší bude popsán také proces privatizace bytového fondu a průběh realizace procesu regenerace panelových sídlišť města Vsetína, včetně jejich lokalizace a finančních nároků na

tento proces. Předmětem práce bude také zjištění existence a případná typologie sociálního bydlení na území města Vsetína, závěrem bude také návrh vlastních zlepšení v rámci hromadného bydlení a bytové politiky města a odhad budoucího směřování bytové politiky v pojetí města Vsetína.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ

Bydlení je, jak uvádí Lux (2004) v obecné rovině klasifikováno jako jedna ze základních lidských potřeb. Problematika upokojujování potřeb bydlení je rozvinutým kontinuálním procesem vlastního bydlení a jeho aktivit, které je spojeno s uspokojováním celé řady dalších potřeb jednotlivců či skupin (Šilhánková, 2006, str. 9).

V souvislosti s touto skutečností rozlišujeme dle Šilhánkové tři funkce bydlení: funkci biosociální (prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině, prostor po aktivní a pasivní odpočinek, zajišťování výživy, atd.), funkci socioekonomická (navazování sousedských vztahů a společenských kontaktů, příprava na práci, studium, zvyšování kvalifikace, atd.), funkci sociokulturní, zájmovou a rekreační (zájmové aktivity, kulturní rozvoj, atp.).

Bydlení je současně velmi specifickým statkem, je velmi heterogenním a komplexním zbožím (dáno různorodou škálou možných charakteristik domů a bytů určených k bydlení, poskytování rozdílných specifických bytových služeb svým spotřebitelům), bydlení je také možno charakterizovat jako zboží dlouhodobé spotřeby, což je dáno vysokou cenou vlastnického bydlení a s ní spojenou dlouhodobou potřebou splácených hypotečních úvěrů (Lux, 2004, str. 9).

1.1 Vymezení základních pojmů z oblasti bydlení a bytové politiky

Byt

Dle definice uvedené v Občanském zákoníku pojem byt vymezuje jako „*zcela samostatný předmět občanskoprávních vztahů*“. Právní specifikace pojmu je uvedena § 118, odst. 2 Občanského zákoníku a také v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, kde je „*byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení*“ (§ 7 písm. b).

Další definici bytu obsahuje vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, kde se bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny (§ 3 písm. l):

„ Rozhodný je kolaudační stav, nikoli faktický způsob užívání. V souladu s účelem, ke kterému je byt určen, je třeba, aby byl tvořen především obytnými místnostmi. Za obytnou místnost se podle zmiňované vyhlášky považuje část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m²; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m²“.

Nebytový prostor

„ Místnost nebo soubor místností, které jsou dle rozhodnutí stavebního úřadu používány k jiným účelům než k bydlení. Za nebytové prostory nejsou považovány příslušenství bytu, společné prostory či příslušenství nebytového prostoru “ (§ 2 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů).

Nemovitost

Pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

Budova

„ Trvalá 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. Rozhodnutím vlastníka za budovu lze považovat rovněž sekci se samostatným vchodem, pokud je samostatně označena číslem popisným a je tak stavebně technicky uspořádána, že může plnit samostatně základní funkci budovy (pro potřeby zákona o vlastnictví bytů)“.

Bytová politika

Rozumíme koncepční činnost státu směřující ke splnění základních cílů, které byly státem v této oblasti vymezeny a které mají být v určitém období státem prosazovány, za použití legislativních a ekonomických nástrojů (Poláková, 2006, str. 28).

Bytový fond

Stav bytového fondu – čili počty domů, bytů, trvale obydlených a neobydlených bytů, domů a další údaje jako počet bytů na 1000 obyvatel nebo průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt atd. jsou zjišťovány na základě statistických šetření (Sčítání lidí, domů a bytů, statistiky stavebních prací atp.), evidencí a pomocí různých přehledů – např. přehledu o vydaných stavebních povoleních (Poláková, 2006, str. 226).

1.2 Typologie bydlení

Rozeznáváme různá hlediska dělení obydlí, záleží vždy na tom, kdo danou typologii vymezuje (Šilhánková, 2006, str. 12). Jinou podobu bude mít tato typologie, z hlediska architektonicko-urbanistického, odlišnou podobu v případě vymezení majetkoprávního. Uvedené členění vychází ze způsobu využívání bytu, jak jej formuluje Šilhánková (2006).

Dělení bydlení podle způsobu jeho využívání:

a) byty v nájemním sektoru

- *nájemní v rodinných domcích*
- *nájemní v činžovních domech*
- *družstevní byty*
- *státní byty*

b) vlastnické bydlení

- *vlastní v rodinných domcích*
- *vlastní v činžovních domech*

Podle forem vlastnictví:

a) byty v soukromém sektoru

- *vlastní v rodinných domcích*
- *nájemní v rodinných domcích*
- *vlastní v činžovních domech*
- *nájemní v činžovních domech*

b) družstevní byty

c) obecní byty

d) státní byty

1.3 Stručná charakteristika vlastnického bydlení

Pojem vlastnické bydlení zahrnuje nejen rodinné domy na venkově a v městech, ale také byty ve vlastnictví fyzických osob. Tento sektor bydlení patří k těm, které se nejvíce rozvíjejí, což může být dle konstatování Polákové (2006) také následkem státní podpory vlastnického bydlení. Stát podporuje zejména novou výstavbu, převádění družstevních bytů do osobního vlastnictví a také privatizaci obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů.

Samotné pořízení vlastnického bydlení, zejména v rámci novostaveb je pro řadu domácností vzhledem k výši jejich příjmů velmi nákladnou záležitostí, proto se k pořízení bydlení tohoto typu uchylují především domácnosti se středními a vyššími příjmy (Poláková, 2006, str. 87). Tyto domácnosti mohou k zafinancování bydlení použít hypotečních úvěrů, či úvěrů v rámci stavebního spoření. Na základě nedokonalého fungování nájemního sektoru je část domácností, zejména těch nově vznikajících disponujících středními příjmy nucena se zaměřit na vlastnický sektor, ačkoliv v prostředí fungujícího trhu s nájemními byty by tento typ domácností uspokojoval svou potřebu bydlení bydlením nájemním (Poláková, 2006, str. 87).

1.3.1 Vlastnictví domů

Bydlení ve vlastním domě je také podle Polákové (2006) považováno za jakýsi symbol nejvyšší úrovně bydlení, umožňuje vlastníkovu svobodnější formu rozhodování o podobě a standardu jeho bydlení, o opravách či modernizaci bydlení, také přináší jakousi osobní nezávislost.

Ovšem vlastnictví domu nepřináší jen samá pozitiva. Hlavním problémem jsou zvýšené náklady, ať už ve spojitosti s opravami, údržbou či samotnou stavbou domu či platbami za vytápění či elektřinu, které jsou vyšší než v případě nájemního domu, protože zde dochází ke společnému využívání mnoha zařízení více byty - kanalizační, vodovodní či plynové přípojky (Poláková, 2006, str. 88).

1.3.2 Vlastnictví bytů

Tento institut byl na území České republiky umožněn až v roce 1966, kdy vešel v platnost zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, který prošel do současnosti mnoha novelizacemi. Působnost tohoto zákona byla ovšem omezena. Nevztahoval se totiž na druž-

stevní ani soukromý bytový fond a dle jeho úpravy mohl být občanem vlastněn jen jeden byt či rodinný dům (Poláková, 2006, str. 90).

Tento zákon umožňoval prodej do osobního vlastnictví pouze tehdy, pokud svůj byt koupili **všichni nájemci v domě** a daný byt mohl nabýt pouze jeho uživatel – nájemce (Poláková, 2006, str. 90).

Díky spoluvlastnictví domu získal spoluvlastník mnoho práv, ale byl také v řadě svých činností a práv omezen. Byl oprávněn k výlučnému užívání bytu a jeho vlastnictví a stal se spoluvlastníkem společných prostor a pozemku, na kterém budova leží (Poláková, 2006, str. 90). Jistá omezení spoluvlastnických práv přináší skutečnost, že spoluvlastník nemůže upravovat nosné části konstrukce budovy a pro jiné úpravy si musí vyžádat souhlas ostatních spoluvlastníků, procesy údržby a modernizace také podléhají souhlasu všech spoluvlastníků (Poláková, 2006, str. 90).

1.4 Bytová politika

Není ovšem v silách každého jedince, aby uspokojil svou osobní potřebu bydlení svými silami, a zde se vytváří místo pro koncepční a organizovanou pomoc státu zajistit svým občanům přiměřenou úroveň bydlení. Ve všeobecnosti, bez ohledu na ekonomické, kulturní či sociální rozdíly mezi jednotlivými vyspělými státy existuje nějaká forma bytové politiky (Lux, 2004, str. 9). Ačkoliv lze spatřovat rozdíly ve formulaci cílů bytových politik mezi státy, panuje dle zjištění Luxe (2004) shoda v oblasti globálního cíle v podobě zajištění přiměřené kvality a dostupnosti bydlení pro obyvatele. Role státu v současnosti vychází dle Polákové (2006) z tzv. **umožňovacího principu**. V minulosti byla státem zastávána aktivní role přímého účastníka trhu s byty a jeho úlohou bylo přímé poskytování bydlení občanům, dnes je stát považován za umožňovatele. Tedy za subjekt, jak objasňuje Poláková (2006), díky kterému dochází k intervencím do trhu s byty a tím umožňuje občanům, aby si mohli zajistit své bydlení sami.

1.4.1 Subjekty v oblasti bydlení a jejich funkce

V oblasti bydlení působí množství subjektů, veřejných i soukromých, které se snaží v otázkách bydlení upřednostnit své vlastní zájmy za použití různých nástrojů (Šilhánková, 2006, str. 32).

Jako subjekty působící v oblasti bydlení, rozlišujeme dle Šilhánkové (2006) tyto: stát, kraje, místní správu, veřejný sektor, soukromé subjekty a ostatní.

Stát

Působení státu v oblasti bytové politiky můžeme vymezit ve dvou oblastech, působení v oblasti koncepční a realizační. V oblasti koncepční vytváří rámec a programové zajištění bytové politiky a formuluje nástroje, kterými působí v oblasti realizace bytové politiky. Stát vytváří pro oblast bydlení veškeré předpoklady, jednak v podobě technických, legislativních a finančních podmínek a také stanovuje cíle bytové politiky (Šilhánková, 2006, str. 32).

Kraje

Kraje díky své krátké existenci a nevyjasněným kompetencím v oblasti bydlení nestačily formulovat dokumenty v této oblasti. Vytvářejí ovšem neméně důležité strategické dokumenty a jsou spojovacím článkem mezi přijatou koncepcí v oblasti bydlení a její realizací na obecní úrovni (Šilhánková, 2006, str. 32).

Místní úroveň

Orgány veřejné správy působí v oblasti bytové politiky dvojitým způsobem, vykonávají přenesenou působnost státní správy např. v územním plánování, stavebním řádu, sociální péči atd., kde zabezpečuje racionální využití nenahraditelné půdy, ochrany životního prostředí, proporcionalitu rozvoje územních celků (Šilhánková, 2006, str. 32). V oblasti samostatné působnosti obcí - samosprávě, jí přísluší tvorba rozvojových dokumentů zabezpečování technické infrastruktury, iniciování bytové výstavby, atp.

Soukromé subjekty

Působí zde například domácnosti, stojící na straně poptávajících a jsou iniciátory bytové výstavby. Dále sem můžeme zařadit banky, bytová družstva, realitní kanceláře atd.

1.4.2. Nástroje bytové politiky

I přes značnou diferenciaci použitých nástrojů bytové politiky v jednotlivých zemích lze zde spatřovat určité společné rysy. Obecně je možné vymezit několik skupin nástrojů v oblasti bytové politiky. Stát může zasahovat do oblasti bydlení prostřednictvím běžných **makroekonomických opatření**, která působí v celé ekonomice jako celku a mají vliv také na situaci v oblasti bydlení (zdanění, rozpočtové výdaje, ovlivňování úrokových sazeb, cenová regu-

lace atd.) (Poláková, 2006, 39). A dále existují také opatření **zaměřená** pouze **na oblast bydlení** (Metodická příručka pro obce v oblasti bydlení, MMR 1998).

Nástroje, kterými stát intervenuje na trhu s byty jsou dle Polákové následující:

- regulace
- podpora výzkumu a poskytování informací
- posilování konkurence
- subvencování

Nástroj **regulace** je většinou využíván v oblasti nájemného. Regulována může být jednak výše nájemného, které platí nájemníci, nebo je předmětem regulace zisk, který plyne z nájmu pronajímateli. K použití tohoto nástroje přistupuje stát většinou v situaci, kdy vzhledem ke spekulacím pronajímatelů dojde k růstu nájemného na úroveň, kdy si domácnosti jeho platbu již nemohou dovolit (Poláková, 2006, str. 39). V takovém případě může stát přistoupit buď ke zmrazení dosavadní výše nájemného či k zákazu jeho dalšího zvyšování.

Jednou z forem regulace představuje i administrativní přidělování bytů v době akutní nouze (např. v případě války, či bezprostředně po jejím skončení), čili zavedení systému přidělování bytů dle určitých pravidel (Poláková, 2006, str. 39).

Důležitým nástrojem bytové politiky je také **podpora výzkumu a poskytování informací**. Shromažďování a šíření informací o situaci na trhu s byty může zlepšit orientaci domácností při hledání vhodného bydlení, a tím dle Polákové (2006) přispět ke zvýšení jejich mobility. Náklady na informace jsou v tomto případě relativně vysoké vzhledem k významu a ceně bydlení. Průběžné aktivní rozšiřování daných informací o situaci na trhu s byty by velmi usnadnilo zlepšení orientace domácností při hledání vhodného bydlení a současně by do značné míry snížilo transakční náklady (Poláková, 2006, str. 39).

Zvyšování konkurence podstatou tohoto nástroje je převzetí aktivní role obcí na straně nabídky na trhu s byty. Tato intervence je realizována, ku příkladu prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu nebo prostřednictvím obecního bytového fondu s nižším nájemným (ve srovnání s nájemným tržním) (Poláková, 2006, str. 39). Úkolem této intervence je snížení cen bydlení na trhu. Použití této formy konkurence ve veřejném sektoru je vnímána jako nesolidní a deformující svobodné podnikání v dané oblasti. Ale pokud trh není schopen uspokojovat obecně uznávané základní potřeby, do jejichž kategorie potřeba

bydlení neodmyslitelně patří, musí stát použit nástroje k efektivnímu zajištění těchto potřeb (Poláková, 2006, str. 39).

Subvencování patří mezi nejznámější nástroje bytové politiky. Jedná se o podporu bydlení z veřejných prostředků (Poláková, 2006, str. 40). Poskytování podpory nemusí vždy přinášet jen užitek cílové skupině. V důsledku široké oblasti dopadu tohoto opatření existuje možnost, že jejich působení může být kontraproduktivní nebo tato pomoc může být zneužita. Samotné poskytování subvencí je značně administrativně a v neposlední řadě také finančně náročné, z těchto důvodů je nesmírně důležité poskytování subvencí neustále monitorovat a vyhodnocovat jejich účinnost a naplňování předem vytyčených cílů.

Nástroje bytové politiky na podporu bydlení mohou být zaměřeny buď na oblast nabídky, nebo poptávky (Poláková, 2006, str. 39). Což znamená, že tvůrci bytové politiky se mohou rozhodnout, zda budou podporovat investory (a to i v případě investorů, kteří realizují zisk i těch neziskových), nebo spotřebitele, nebo mohou uskutečňovat kombinaci obou podpor (Šilhánková, 2006, str. 31).

Podpora strany nabídky znamená podporu investorů. Smyslem této podpory je snaha o zajištění takových nákladů na bydlení, které by nepřesahovaly rozumnou úroveň a bydlení se tak stalo dostupným pro všechny obyvatele. Naopak nevýhoda těchto podpor je skutečnost, že deformují ceny bydlení a mnohdy místo poklesu ceny způsobují její nárůst (Poláková, 2006, str. 39). Tato forma podpor je poskytována zejména na výstavbu, a proto je velmi těžké zajistit jejich přesné zacílení na jednotlivé domácnosti, které budou v daných bytech bydlet. V souvislosti s těmito výše uvedenými skutečnostmi je otázka, do jaké míry je používání těchto podpor opravdu účinné a efektivní.

Podpora strany poptávky = podpora spotřebitelů. V této oblasti podpory jsou nejčastější formou individuální subvence poskytované domácnostem. Individuální subvence jsou poskytovány domácnostem až po zjištění jejich sociální potřebnosti (Šilhánková, 2006, str. 31). Mezi hlavní nástroje patří:

Příspěvky na bydlení - příspěvek na bydlení je obvykle vyplácen domácnostem měsíčně a jeho výše je závislá na celkovém příjmu domácnosti, počtu členů, úrovni bydlení, výši výdajů na bydlení a úrovni životního minima (Šilhánková, 2006, str. 31).

Daňové úlevy – realizované formou slev na dani z příjmu, nebo snížení základu daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení, dále mohou být realizovány stavebním spořením občanů se státním příspěvkem, dlouhodobými hypotečními úvěry a investičními úvěry (Šilhánková, 2006, str. 32).

2 BYTOVÁ POLITIKA ČR

Jak již bylo řečeno potřeba bydlení a úroveň jejího uspokojování není důležitá jen pro jednotlivce, ale svými dopady ovlivňuje celou společnost daného státu. A díky tomuto nezanedbatelnému faktoru je nutné, aby bytová politika jako celek byla řízena a hlídána také na centrální úrovni státu.

Bytová politika za dobu svého působení v ČR řadou změn. K nejvýraznějším změnám v rámci bydlení a bytové politiky docházelo v době po roce 1989, kdy vyvstala nutnost, aby se Česká republika přizpůsobila novým podmínkám tržní ekonomiky a změnami musela projít i oblast bydlení. Následující kapitola podává přehled o vývoji transformačního procesu a způsobu, kterými byla transformace prováděna v podmínkách ČR.

2.1 Proces transformace bytové politiky v ČR

Jako celá republika byl i sektor bydlení vystaven v 90. letech nutnosti transformace. Bylo nezbytné, aby se přizpůsobil novým podmínkám ekonomiky i celého demokratického systému. Proces transformace nebyl ovšem ani v oblasti bydlení bez problémů, zejména v politické a ekonomické oblasti.

Realizaci tohoto procesu můžeme rozdělit na dvě etapy, přičemž druhá etapa transformace stále ještě není u konce (Poláková, 2006, str. 60).

Velmi významnými počiny v oblasti bytové politiky v rámci první transformační etapy byly restituce části bytového fondu, bezúplatný převod nerestitované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizace obecního nájemního bytového fondu či zavedení některých nástrojů bytové politiky (Poláková, 2006, str. 60).

2.1.1 Restituce

Podstatou restitučního procesu bylo navrácení části bytového fondu, který byl konfiskován nebo přešel do vlastnictví státu za okolností, které byly nevýhodné pro původní majitele v období od února 1948 do ledna 1990 (Poláková, 2006, str. 60).

Existující nemovitosti byly po splnění zákonem stanovených podmínek vráceny původnímu majiteli, popřípadě jejich dědicům nebo přímým příbuzným, podmínkou ovšem bylo, aby

tyto osoby byly státními občany tehdejší ČSFR (dnes ČR) a měly trvalý pobyt na území naší republiky (Poláková, 2006, str. 60).

2.1.2 Bezúplatný převod bytového fondu obcím

Jedním ze způsobů transformace sektoru bydlení byl bezúplatný převod bytového fondu ze státního do obecního vlastnictví.

Obce byly díky tomuto procesu postaveny do role správců takto získaného bytového fondu a do jejich působnosti tímto přešla odpovědnost za vytvoření místní úrovně bytové politiky, musely nést náklady na provoz, správu a udržování nově získaného majetku (Poláková, 2006, str. 61).

Skutečnost, že obce nabyly nový majetek, ovšem nebyla automaticky spojena také s navýšením finančních prostředků do rozpočtu obce, z důvodů dodatečných nákladů a důsledkem tohoto procesu došlo jen k dalšímu zatížení obecních rozpočtů, docházelo tedy k pokračujícímu procesu podkapitalizace bytového fondu a také ke snaze obcí zprivatizovat alespoň část bytového fondu a ulehčit svým rozpočtům (Poláková, 2006, str. 61).

2.1.3 Privatizace

Procesem privatizace rozumíme prodej obecních bytů do soukromého vlastnictví. Základním privatizačním nástrojem se staly obecní vyhlášky, které umožňovaly prodávat celé domy do vlastnictví právnických osob, většinou družstev, která byla tvořena dosavadními nájemníky, dalším privatizačním nástrojem byl Zákon o vlastnictví bytů (Zákon č. 72/1994 Sb.), který umožňoval převod jednotlivých bytů do osobního vlastnictví jednotlivých občanů (Poláková, 2006, str. 62).

Bohužel se nejednalo o systémová opatření a velkým problémem se tak stala skutečnost, že nebyl dořešen způsob, jakým bude privatizovaný majetek spravován a také došlo k podcenění koupěschopnosti nájemníků – důsledkem byl nedostatek finančních prostředků nových vlastníků, které vytvářelo potenciální nebezpečí zanedbávání nutné údržby privatizovaného bytového fondu (Poláková, 2006, str. 62).

V současnosti jak uvádí Poláková (2006) **existují způsoby převodu (prodeje) obecních domů, nebo jejich částí:**

- prodej celých domů do vlastnictví právnických či fyzických osob dle občanského zákoníku
- prodej celých domů do spoluvlastnictví dle občanského zákoníku
- prodej jednotlivých bytů podle zákona č. 72/1994 Sb., ve znění pozdějších předpisů

Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám současné vlády. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod. (MMR, 2005).

S vědomím důležitosti a nenahraditelnosti bydlení předkládá vláda ČR občanům, obcím, krajům a všem subjektům působícím v oblasti bydlení koncepci bytové politiky. Jde o závazný politický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a její nejnovější verze se týká období od roku 2012 do roku 2020 (KPMG, 2011).

Bytová politika není v České republice realizována pouze pomocí vlády, ale na základě součinnosti několika dalších státních institucí, na které stát v oblasti bydlení a bytové politiky delegoval své kompetence, jsou to: Ministerstvo pro místní rozvoj (které je ústředním orgánem v oblasti bytové politiky), Ministerstvo životního prostředí (realizuje jeden z programů bytové politiky ČR - Zelená úsporám), Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), Ministerstvo práce a sociálních věcí (vyplácí sociální dávky na bydlení, příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), Státní fond rozvoje bydlení, Státní fond životního prostředí (KMPG, 2011).

2.2 Činnost státních orgánů v oblasti bytové politiky

Ministerstvo pro místní rozvoj

Veškeré domácí zdroje a programy pro oblast bytové politiky jsou v gesci Ministerstva pro místní rozvoj. MMR je ústředním orgánem státní správy v oblasti správy finančních prostředků určených k zabezpečení politiky bydlení, a prostředků pro realizaci regionální politiky, plní také roli koordinátora činnosti jednotlivých ministerstev a jiných ústředních orgánů

státní správy při zajišťování politiky bydlení, včetně organizace financování těchto činností (Šilhánková, 2006, str. 56).

Ministerstvo pro místní rozvoj disponuje 7 finančními nástroji pro podporu rozvoje bydlení, všechny tyto nástroje ve formě nevratných dotací jsou velkou zátěží státního rozpočtu. V 6 případech se jedná o podporu přímou, v jednom případě o nepřímou formu podpory (KPMG, 2011).

Formy podpory a jejich stručná charakteristika:

Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu.

Tab. 1. Charakteristika podpory výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu

Příjemce podpory	pouze obce
Cíl podpory	rozšíření nabídky zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových či rodinných domů.
Podmínky pro poskytnutí dotace	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
Typ podpory	Podpora je v režimu „de minimis“

Zdroj: vlastní zpracování dle Koncepce bytové politiky do roku 2020

Podpora výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt).

Tab. 2. Charakteristika podpory výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt).

Příjemce podpory	všichni investoři bez ohledu na jejich právní charakter
Oblast podpory a podmínky pro její poskytnutí	<ul style="list-style-type: none"> - 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.
Dva dotační tituly v rámci podpory výstavby takto podporovaných bytů	Pečovatelský byt <ul style="list-style-type: none"> - je podporovaný byt v domě zvláštního určení, sloužící k sociálnímu bydlení pro seniory ve věku 70+ a osoby se zdravotním postižením a splňující základní technické požadavky bezbariérovosti.
	Vstupní byt <ul style="list-style-type: none"> - 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.
Pravidlo „de minimis „	Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla "de

	minimis" nesmí v období tří let přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 200 000 EUR.
--	---

Zdroj: vlastní zpracování dle Koncepce bytové politiky do roku 2020

Podpora regenerace panelových sídlišť

Tab. 3. Stručné informace o podpoře regenerace panelových sídlišť

Přítomnost institutu „de minimis“	Jediný program MMR, který není zatížen institutem de minimis.
Výše poskytované dotace	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 Dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů.

Zdroj: vlastní zpracování informací dle Koncepce bytové politiky 2020

Podpora výměny olověných rozvodů vody v bytových domech

Tab. 4. Stručná charakteristika programu - Podpora výměny olověných rozvodů vody v bytových domech

Typ podpory	Nevratná dotace, která svým objemem přerozdělených finančních prostředků v roce 2010 ve výši 8,4 mil. Kč státní rozpočet příliš nezatěžuje;
--------------------	---

Zdroj: vlastní zpracování informací dle Koncepce bytové politiky 2020

Podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let

Tab. 5. Informace o poskytování programu – Podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let

Forma poskytované podpory	Podpora je poskytována formou úrokové dotace. Příspěvek nelze poskytnout k úvěru poskytovanému stavební spořitelnou. Podpora je však kombinovatelná s podporou v podobě daňových úlev vázaných na daň z příjmu
Příjemci podpory	Osoby, které v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let a nemají jiný než nově kupovaný byt.
Podmínky pro poskytnutí podpory	Příspěvek se poskytuje na pořízení bytu staršího než dva roky. Příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let.
Výše podpory	Výše podpory se odvíjí v závislosti na výši průměrné úrokové sazby; je-li průměrná sazba úroků nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje.

Zdroj: vlastní zpracování informací dle Koncepce Bytové politiky 2020

Integrovaný operační program (IOP)

Tab. 6. Charakteristika Integrovaného operačního programu

Výše alokovaných prostředků v tomto programu	cca 5 mld. Kč z evropských fondů, poskytovaných prostřednictvím MMR
---	--

Oblast podpory programu	regenerace bytových domů, revitalizace obytného prostředí a pilotních projektů ve vybrané skupině měst
Cíl aktivit	Cílem aktivit jsou problémové části (sídliště) větších měst vybrané prostřednictvím MPSV společně s Radou vlády pro záležitosti romské komunity (pilotní projekty).

Zdroj: vlastní zpracování informací dle Koncepce bytové politiky 2020

Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního prostředí se na uskutečňování bytové politiky podílí prostřednictvím realizace **dotičního programu Zelená úsporám**, jak uvádí na svých internetových stránkách, je tento program zaměřen na podporu instalací zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, ale také investic do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách (KPMG, 2011). V rámci programu je také podporováno kvalitní zateplování rodinných domů a bytových domů, náhrada neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla, instalace těchto zdrojů do nízkoenergetických novostaveb a také výstavba v pasivním energetickém standardu (KPMG, 2011).

Dotiční program Zelená úsporám

Podpora v rámci programu Zelená úsporám je nastavena tak, aby prostředky mohly být čerpány v průběhu celého období od vyhlášení programu do 31. prosince 2012. O dotaci bylo možné požádat jak před realizací opatření, tak po ní, nebylo však možné žádat o podporu opatření dokončených před vyhlášením Programu, jak uvádí ministerstvo pro místní rozvoj ve svých stanovách k tomuto programu.

Prostředky na realizaci tohoto programu Česká republika získala díky prodeji emisních povolenek Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů.

Program Zelená úsporám a základní postupy poskytování podpory z tohoto dotačního titulu upravuje směrnice Ministerstva životního prostředí č. 9/2009.

Program je dle MMR členěn do tří základních oblastí podpory:

1) Úspora energie na vytápění

- Celkové zateplení
- Dílčí zateplení

2) Výstavba v pasivním energetickém standardu

3) Využití obnovitelných zdrojů energie pro vytápění a přípravu teplé vody

- Výměna neekologického vytápění za nízkoemisní zdroje na biomasu a účinná tepelná čerpadla
- Instalace nízkoemisních zdrojů na biomasu a účinných tepelných čerpadel do novostaveb
- Instalace solárně-termických kolektorů

4) Dotační bonus za vybrané kombinace opatření - některé kombinace opatření jsou zvýhodněny dotačním bonusem (pouze při současném podání žádosti a maximálně jednou pro daný objekt i při využití více z uvedených kombinací)

5) Dotace na přípravu a realizaci podporovaných opatření v rámci Programu

Cílem tohoto programu je motivace občanů k ekologičtějšímu bydlení, úspoře energie a snížení nákladů na bydlení prostřednictvím finančních dotací, částečně kryjících jejich investici do zateplení obydlí, výměnu starého typu oken za plastová či koupě solárních kolektorů (MŽP, 2012).

Slabiny programu

Diskutabilních u programu Zelená úsporám je několik skutečností. Jedná se o program, který nebyl nikdy schválen vládou, stále nedošlo k uspokojení všech podaných žádostí, což je velmi kritizováno veřejností, velice náročný systém administrace programu pro žadatele, poskytováním programu Zelená úsporám ministerstvem životního prostředí – dochází

k tříštění nástrojů bytové politiky, které jsou v působnosti ministerstva pro místní rozvoj (KPMG, 2011).

Ministerstvo financí

Ministerstvo financí plní v oblasti bytové politiky zcela nezastupitelnou funkci, poskytuje totiž finanční podpory, které jsou obyvatelstvem plošně nejvíce využívány.

Dané ministerstvo provádí **podporu stavebního spoření**, které je masově využívaným produktem, i když jeho obliba v současnosti díky snižujícím se státním podporám už není tak vysoká. Stavební spoření je produktem, který na základě zákona poskytují občanům stavební spořitelny. Stavební spoření představuje přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním smyslem poskytované státní podpory bylo, jak už z názvu finančního nástroje vyplývá – posílení motivu spoření. Nespornou výhodou tohoto finančního produktu byly také zvýhodněné překlenovací úvěry, o které mohl klient mající stavební spoření po naspoření určité částky zažádat (KPMG, 2011).

Státní příspěvek tím, že zvyšuje výnos ze spoření, motivuje akumulaci finančních prostředků ve stavebních spořitelnách, tyto prostředky jsou pak spořitelny použity k financování úvěrů (stavební spořitelny mají zákonem omezenou možnost využití naspořených prostředků) (KPMG, 2011). Takto naspořené finanční prostředky a jejich použití nebyly vázány k určitému účelu, ale u úvěrů se předpokládalo, že budou použity k zajištění bydlení.

Ministerstvo financí **poskytuje snížené DPH** pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení vymezeného pouze maximální velikostí podlahové plochy - dle Koncepce bydlení do roku 2020 při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní snížená sazba daně. Stavbami pro sociální bydlení se rozumí dle vymezení Koncepce bydlení do roku 2020 např. byt pro sociální bydlení, rodinný dům pro sociální bydlení, bytový dům pro sociální bydlení, ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů nebo pro ubytování státních zaměstnanců, zařízení sociálních služeb poskytující pobytové služby, atd. Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m². Rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m² (KPMG, 2011).

Dle Koncepce bydlení do roku 2020 jsou v kompetenci Ministerstva financí tyto činnosti:

Poskytuje možnost **osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti při splnění zákonných podmínek**. Tato úprava neplatí pouze pro fyzické osoby, ale také pro developery – vlastníky, pokud např. budou nemovitost určenou pro bydlení po dobu 5 let pronajímat a teprve následně rozhodnou o prodeji (KPMG, 2011).

Možnost **odečtu souvisejících investic** jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení

Možnost **odečtu zaplacených úroků** z úvěru na pořízení bydlení (hypoteční úvěr, úvěry ze stavebního spoření) od základu pro výpočet daně z příjmu, jak uvádí Koncepce bydlení do roku 2020. 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 (KPMG, 2011). Maximální částka, kterou si může poplatník odečíst od svého základu daně, je dosud 300 tis. Kč/rok.

Ministerstvo práce a sociálních věcí

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 (KPMG, 2011).

Ministerstvo práce a sociálních věcí dále poskytuje také **podporu v podobě mimořádné okamžité pomoci**, jedná se o finanční příspěvky MPSV osobám, jež postihla vážná mimořádná událost (například živelní pohroma). Je poskytována osobám, které se ocitnou v situacích, které je nutno bezodkladně řešit (KPMG, 2011).

Typy dávek mimořádné okamžité pomoci:

Podpora zabezpečení základních životních potřeb

Základní vybavení domácnosti

Náhradní ubytování

2.2.5 Státní fond rozvoje bydlení

Koncepce bydlení do roku 2020 vymezuje SFRB jako specifický fond bytové politiky. Státní fond rozvoje bydlení je právnickou osobou a sídlí v Olomouci (KPMG, 2011).

Hlavní úkoly fondu jsou dle stanov SFRB následující:

- shromažďování finančních prostředků určených pro podporu bydlení
- podpora soukromých a obecních investic do výstavby bytů, oprav, modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury
- plnění úkolů fondu probíhá za použití jeho vlastních finančních zdrojů v souladu s § 3 výše uvedeného zákona a v souladu s nařízením vlády, kterým jsou stanoveny podmínky poskytování státní podpory bydlení podle jednotlivých programů
- dle těchto programů jsou fondem rozdělovány finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednává za tímto účelem smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory
- prostřednictvím Fondu dochází k rozdělování příspěvků z poskytnutých prostředků příslušných fondů Evropské unie podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním
- Fond poskytuje poradenské služby v oblasti realizace programů poskytování státní podpory v oblasti bydlení
- Fond provádí analýzu situace v oblasti bydlení a účinnosti státní podpory bydlení a navrhuje Ministerstvu pro místní rozvoj opatření v oblasti bytové politiky

Stejně jako každá jiná státní organizace, či státní orgán hospodařící s finančními prostředky státu, je povinen i Státní fond rozvoje bydlení dbát zásad hospodaření, které jsou stanoveny zákonem. Finanční prostředky, se kterými tento fond hospodaří, a které jsou využívány pouze k dosažení cílů a úkolů, pro něž byl tento fond založen (SFRB, 2012).

K financování používá vlastní rozpočet. Finanční prostředky určené na financování nákladů spojených se správou Fondu a na financování vlastní činnosti aparátu Fondu, včetně prostředků pro výplatu odměn členům výboru Fondu a dozorčí rady Fondu, jsou vedeny v sa-

mostatných položkách rozpočtu Fondu a také jako oddělené části účetnictví Fondu (SFRB, 2012).

Státní fond rozvoje bydlení dle svých stanov při hospodaření a vykonávání své činnosti musí dbát zásad obezřetnosti, efektivnosti a účelnosti.

Programy a podpory, které jsou dle SFRB poskytovány:

Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Záruky za bankovní úvěry na opravu bytových domů

Program úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu

Povodňové programy, které se dále člení na 3 oblasti :

- úvěry na opravy
- úvěry na pořízení bydlení
- úvěry obcím

Úvěry na výstavbu nájemních bytů

Tab. 7. Základní informace o úvěrech na výstavbu nájemních domů

Typ poskytovaného úvěru	Nízkouročené úvěry na výstavbu nájemních bytů.
Oblast podpory	výstavba nájemních bytů v nových bytových domech, na stavební změny existujících staveb, ze kterých vzniknou nájemní byty v bytových domech (rekonstrukcí nebytových prostorů nebo bytů nezpůsobilé k bydlení, nástavbou, vestavbou). Úvěr není možné čerpat na výstavbu ani rekonstrukci rodinných domků
Oprávnění žadatelé	Právnícké a fyzické osoby (včetně obcí a měst).
Limity v poskytování podpor	Podlahová plocha podporovaných nájemních bytů minimálně 35 m ² , maximálně 90 m ²

	.Výstavba musí být dokončena a schopna užívání nejdéle do 3 let od data uzavření úvěrové smlouvy. Výstavba nájemního bydlení je určena pro dvě cílové skupiny.
Osoby 1. cílové skupiny	Senioři nad 70 let, osoby se zdravotním postižením, osoby s nízkými příjmy a osoby, které v důsledku živelné pohromy byly připraveny o bydlení.
Osoby 2. cílové skupiny	Jakékoli fyzické osoby.
Výše úrokové sazby	Závisí na výběru zvolené cílové skupiny, které se rozhodne investor byt pronajímat. V případě volby 1. cílové skupiny může investor obdržet u úvěru výhodnější úrokovou sazbu.
Maximální výše úvěru	Až 70 % výdajů rozhodných pro určení výše úvěru. Splatnost úvěru může být sjednána až na dobu 30 let.
Zajišťovací prostředky úvěrů	Zajištění zástavním právem na předmětné nemovitosti. Popřípadě použití ještě dalších zajišťovacích prostředků dle dohody.
Vazba na udržitelný rozvoj u tohoto typu podpory	Nájemní byt musí sloužit pro bydlení investorem zvolené cílové skupiny nájemců po dobu splácení úvěru, minimálně však po dobu 10 let.

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

Záruky za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Tab. 8. Základní informace o podpoře bydlení poskytované formou záruk za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Oblast podpory	formou záruk za úvěry na rekonstrukce a modernizace bytových domů, pro právnické nebo fyzické osoby, pro obce na výstavbu infrastruktury spojenou s bytovou výstavbou
Oprávnění žadatelé	Všichni investoři bez rozdílu - město, obec, bytové družstvo, soukromá firma, soukromá fyzická osoba
Limity pro poskytování podpory	Žádné limity nejsou stanoveny
Cíl podpory	Motivace k výstavbě nájemních bytů zejména soukromé investory.
Vazba na udržitelný rozvoj	Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí vlastnické právo převést na jinou osobu.
Výhoda těchto záruk	Záruky jsou poskytovány za velmi malý poplatek (do 0,6 % p.a.), smysl podpory je v tom, že budou významně levnější než srovnatelné produkty na finančním trhu.

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

Záruky za bankovní úvěry na opravu bytových domů

Tab. 9. Základní informace o programu Záruk za bankovní úvěry na opravu bytových domů

O programu	Tyto záruky jsou poskytovány jako zvýhodněné záruky k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny.
Účel programu	Cílem programu je usnadnit financování oprav bytových domů.
Záruky jsou určeny	<ul style="list-style-type: none"> a) fyzickým nebo právnickým osobám, které jsou vlastníkem nebo spoluvlastníkem domu b) fyzické nebo právnické osobě, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě podle zákona o vlastnictví bytů c) společenství vlastníků jednotek vzniklé v domě podle zákona o vlastnictví bytů

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

Dle státního fondu rozvoje bydlení jsou v rámci výše uvedeného programu poskytovány 2 typy podpor:

a) M-záruka PANEL

První typ záruky je určen pro žadatele, kteří potřebují záruku k úvěru v maximální výši 10 mil. Kč. Úvěr musí být poskytnut bankou, se kterou má ČMZRB uzavřenu dohodu o spolupráci pro poskytování M-záruk PANEL. Díky zjednodušenému režimu, v níž je M-záruka PANEL vyřizována žadateli tento postup přináší množství výhod – např. menší počet příloh

žádosti, kratší doby vyřízení žádosti a nižší ceny záruky. Žadatel hradí při podpisu smlouvy o záruce pouze jednorázový poplatek ve výši 0,3 % z výše záruky (SFRB, 2012).

b) P-záruka PANEL

Tento typ záruky je použitelný pro zajištění úvěrů poskytnutých kteroukoliv bankou s oprávněním k poskytování úvěrů na území EU a bez omezení velikosti úvěru. I tato záruka je poskytována za zvýhodněnou cenu 0,1 % p. a. z výše záruky (SFRB, 2012).

Úvěry na modernizaci bytů pro obce

Tab. 10. Stručné informace o programu Úvěrů na modernizaci bytů pro obce poskytované v gesci SFRB

Účel poskytování úvěrů	Úvěr ke krytí části nákladů spojených s opravami a modernizacemi bytů je poskytován smlouvou
Výše úrokové sazby	3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let od uzavření smlouvy
Povinnosti obce na základě poskytnutí úvěru	<p>a) Obec je povinna min. 20% jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení</p> <p>b) Obec musí mít zřízen peněžní - úvěrový fond a schválená pravidla pro použití prostředků tohoto fondu</p>
Objem prostředků SFRB pro tento program	20 000 000 Kč

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

Povodňové programy poskytované v gesci SFRB:

1) Úvěr na opravy

Tab. 11. Stručné informace o programu Úvěr na opravy z gescie Povodňových programů poskytovaných SFRB

Oprávnění žadatelé	Určen fyzickým osobám, jejichž nemovitost je postižena povodní
Použití prostředků dle pravidel programu	Prostředky úvěru lze použít výhradně ke krytí nákladů spojených s opravami bytů a rodinných domů, které byly postiženy povodní
Maximální výše poskytovaného úvěru	150 000 Kč
Výše úrokové sazby	2 % p.a. , sazba je platná po celou dobu splatnosti, tj. po dobu 10 let
Měsíční anuitní splátka	Měsíční anuitní splátka při splatnosti 10 let činí 1380 Kč
Forma poskytování úvěru	Úvěr je poskytován na základě smlouvy, řádné splácení úvěru je zajištěno ručitelským závazkem

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

2) Úvěr na pořízení bydlení

Tab. 12. Stručné informace o programu Úvěr na pořízení bydlení v gesci SFRB

Účel programu	Program úvěrů na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu pro fyzické osoby, které byly postiženy povodněmi. Tyto úvěry byly původně určeny na zmírnění následků povodně v roce 2002.
----------------------	---

	Nařízení bylo novelizováno tak, že lze tuto formu pomoci poskytovat i nadále
Maximální výše úvěru	850 000 Kč
Úroková sazba	úroková sazba 2 % ročně po celou dobu splácení
Doba splatnosti	10 let
Způsob zajištění úvěru	zajištění ručitelem nebo exekutorským zápisem a následně i zástavním právem k nemovitosti
Podmínky pro žadatele	<p>a) žadatel byl ke dni vyhlášení krizového stavu vlastníkem domu, bytu</p> <p>b) žadatel trvale bydlel v odstraňované nemovitosti a byl zde hlášen k trvalému pobytu</p> <p>c) stavebním úřadem bylo vydáno rozhodnutí o odstranění stavby obsahující sdělení, že k odstranění stavby dochází v důsledku povodně či v souvislosti se záchrannými pracemi</p>

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

3) Úvěry obcím

Tab. 13. Základní informace o programu Úvěry obcím v rámci Povodňových programů

Účel programu	<p>Umožňuje obcím, jejichž bytový fond byl postižen povodní, požádat o tuto formu podpory.</p> <p>Úvěr ke krytí části nákladů spojených s</p>
----------------------	---

	opravami a modernizacemi bytů je poskytován smlouvou
Forma podpory	Podpora je poskytována ve formě úvěru
Úroková sazba	1 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let
Doba splatnosti úvěru	Max. 10 let
Povinnosti obcí v návaznosti na poskytnutí úvěru	<p>a) Obec je povinna min. 20% jí takto poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení a postižených povodněmi</p> <p>b) Obec musí mít zřízen peněžní – úvěrový fond a schválená pravidla pro použití prostředků tohoto fondu.</p>

Zdroj: vlastní zpracování informací o této formě podpory bydlení uvedených na webových stránkách SFRB

Role obcí v oblasti bytové politiky

Z hlediska národní úrovně bytové politiky nová koncepce bydlení vymezuje významnou roli obcí. Jejich působnost v této oblasti je vymezena dle zákona o obcích, kdy obec v rámci své samostatné působnosti v daném územním obvodu pečuje v souladu s místními předpoklady a zvyklostmi týkajícími se vytváření podmínek pro rozvoj sociální a pro uspokojování potřeb občanů, zj. uspokojování potřeby bydlení, ochrany, rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací atd. (KPMG, 2011).

Stát nemá oprávnění zasahovat do samostatné působnosti obcí a ani nemá k dispozici nástroje, kterými by mohl vymoci centrálně přijímaná opatření bytové politiky. Česká republika bohužel nedisponuje na národní úrovni uceleným a provázaným systémem podpor v oblasti bytové politiky, který by mohl být využíván také obcemi k naplnění jejich poslání (KPMG, 2011).

2.3 Strategické dokumenty státu v oblasti bytové politiky

Česká republika formuluje cíle a rámec bytové politiky vždy na určité časově omezené období. V minulosti byly vytvořeny koncepční dokumenty v oblasti bydlení, zvané Koncepce bydlení 2005-2010 v současnosti je platná Koncepce bydlení do roku 2020 (vytvořená v roce 2011 společností KPMG). Výše uvedené dokumenty byly vždy členěny na dvě části: analytickou a návrhovou. Analytická část vždy zohledňovala výsledky předchozí koncepce, zkušenosti při uplatňování nástrojů v oblasti bytové politiky a vymezovala výchozí stav v oblasti bydlení před vytvořením nové koncepce. Na základě těchto skutečností byla vytvořena nová koncepce bydlení a své připomínky po jejím prostudování uváděly jednotlivá sdružení (např. Česká komora architektů, Sdružení nájemníků atd.).

2.3.1 Koncepce bytové politiky 2005-2010

Její tvorba vycházela z předchozí koncepce bydlení formulované v roce 1999.

Metodická východiska

Reflektovala tehdejší situaci v oblasti bydlení (Koncepce bytové politiky, 2004):

- předpoklady pro ukončení transformačních kroků v oblasti bydlení a fungování trhu s byty jako ve vyspělých zemích
- tomuto předpokladu se přizpůsobila i bytová politika státu – nezbytná úprava právního a ekonomického rámce pro zajištění dostupnosti kvalitního bydlení

Cíle stanovené touto Koncepcí

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení
- zvyšování nabídky bydlení zejména prostřednictvím podpory nové výstavby
- zvyšování kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě a opravách bytového fondu
- aplikace pravidel společného trhu EU, zj. podmínek slučitelnosti veřejných podpor

K dosažení těchto cílů byly využívány podpůrné ekonomické nástroje sloužící ke sblížení nabídky a poptávky po bydlení, obdobné těm, které jsou využívány ve vyspělých evropských zemích (KBP, 2004). Nástroje bytové politiky byly upraveny tak, aby pokrývaly všechny

skupiny obyvatelstva, které v oblasti bydlení potřebovaly pomoc státu. Při dotváření rejstříku podpůrných nástrojů byly respektovány ekonomické možnosti státu (KBP, 2004).

Cíle stanovené Konceptí pro bytovou politiku na období 2005-2010 se dařilo naplňovat.

2.3.2 Koncepte bydlení do roku 2020

Její tvorba vycházela z předchozí koncepce bytové politiky formulované v roce 2004.

Metodická východiska

Reflektovala tehdejší situaci v oblasti bydlení (KPMG, 2011):

- zmapování problematických oblastí v oblasti bydlení a zhodnocení finanční situace
- situace ve stavebnictví se specifiky pro bytovou oblast
- zmapování a porovnání zkušeností bytové politiky v ČR a zahraničí
- poptávka po nástrojích pro podporu bydlení a jejich efektivitu

Hlavní principy

Návrhová část koncepce vychází ze tří principů, které jsou vzájemně provázány (KPMG, 2011):

Ekonomická přiměřenost

- způsob a forma zásahu státu do oblasti bydlení musí respektovat zásady hospodárnosti, účelnosti a efektivity

Udržitelnost soukromých a veřejných financí

- provázanost s prvním principem ekonomické přiměřenosti, pokud nebude zohledněn, může dojít k snížení konkurenceschopnosti ČR jako celku

Odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivci umožní naplnění práva na bydlení

Cíle bytové politiky

Dostupnost

- vychází z motivování občanů k zajištění bydlení vlastními silami

- těm, kteří si bydlení nemohou zajistit sami, poskytuje pomocí nástrojů v oblasti bydlení účinnou pomoc, ohledem na zásady ekonomické přiměřenosti

Stabilita

- vychází z významnosti a specifičnosti potřeby stability bydlení v následujících oblastech, stabilita sociální, stabilita ekonomická, stabilita prostředí

Kvalita

- zvyšování kvality současného i nově zbudovaného bydlení

Tyto výše stanovené cíle jsou rozpracovány do programů, které budou působit v rámci bytové politiky (dotační programy v gesci MMR a SFRB). Pro poskytování finanční pomoci v oblasti sociální (v gesci MPSV), pro oblast životního prostředí (program Zelená úsporám).

Jak se bude dařit cíle realizovat a plnit ukáže až čas. Ovšem i přes snahu vlády a její koncepční činnost v oblasti bydlení stále existují nedostatky, které je potřeba napravit a reflektovat při dalším zpracování koncepce bydlení a činnosti v oblasti legislativy.

Přetrvávající nedostatky v oblasti bydlení v ČR

Dle shrnutí Koncepce bydlení do roku 2020 je základním problémem rozdílnost nástrojů bytové politiky, jejich častého překrývání a zaměření (KPMG, 2011). Nabídka nejrůznějších dotací a podpor je pestrá, ovšem současně také nepřehledná. Ve srovnání s Evropou je patrná přílišná orientace nástrojů na nenávratnou pomoc ve formě dotací, čímž dochází k nadměrnému zatěžování státního rozpočtu (KPMG, 2011). Nežádoucí je také skutečnost, že v oblasti bydlení neexistuje vícezdrojové financování a je poukazováno na nutnost vpuštění soukromého investičního sektoru do této oblasti.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 BYTOVÁ POLITIKA NA PŘÍKLADU MĚSTA VSETÍNA

Úkolem této kapitoly je zmapování bytové politiky a všech jejích částí, tak jak ji v rámci svých podmínek pojalo město Vsetín. Jejím obsahem bude popis koncepce bytové politiky města, informace o všech typech bydlení, kterými město disponuje a která vlastní, socioekonomická analýza města jako celku, podrobněji bude popsána oblast privatizace části bytového fondu města od začátku tohoto procesu až do současnosti a také rozbor procesu regenerace panelových sídlišť ve městě Vsetíně.

3.1 Socioekonomická analýza města Vsetína

Stručná charakteristika města

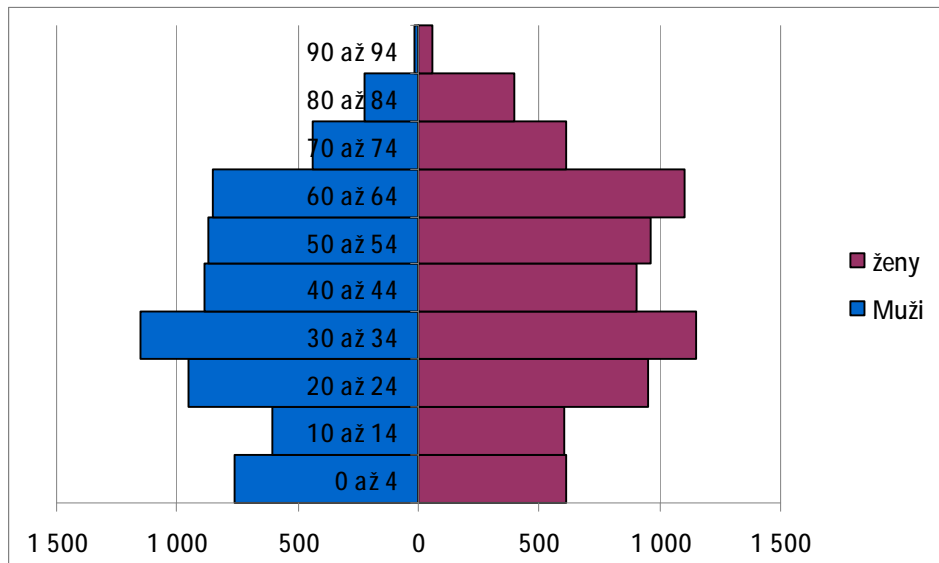
Vsetín je okresním městem rozkládající se na pomezí Hostýnských, Vizovických a Vsetínských vrchů. Na území okresu s rozlohou 1 143 km², zde k 31. 12. 2011 žilo 27 296 obyvatel (ČSÚ, 2012). Součástí okresu Vsetín je 59 obcí, z toho 2 se statutem města (Valašské Meziříčí a Rožnov pod Radhoštěm). Do 31. 12. 2002 bylo město Vsetín sídlem krajského úřadu. V současnosti tuto funkci plní město Zlín. Vsetín je součástí mikroregionu Vsetínsko, dobrovolného svazku obcí, které v současné době čítá 43 členů (Města a obce, 2007). Vsetín je díky své atraktivní poloze a kulturnímu vyžití oblíbenou oblastí cestovního ruchu s dynamicky se rozvíjejícími službami, významným centrem průmyslu, zejména strojírenského, sklářského a gumárenského (Město Vsetín, 2007).

Demografické aspekty města Vsetín

Struktura obyvatelstva

Jak dokládá níže uvedená věková pyramida, zahrnující údaje o obyvatelstvu města Vsetín k 31.12. 2010, nejvyšší zastoupení mají občané ve věku 30 až 34 let, čili občanů v produktivním věku. Velmi hojně je zde také zastoupena populace od 40 do 64 let, což zj. v případě obyvatel ve věku 60 – 64 let vysvětluje hojné zastoupení zařízení pro seniory ve městě. Také vidíme, že podíl narozených děvčat i chlapců ve věku od 0-4 let je velmi významný, dokonce vyšší než dětí ve věku 10 až 14 let.

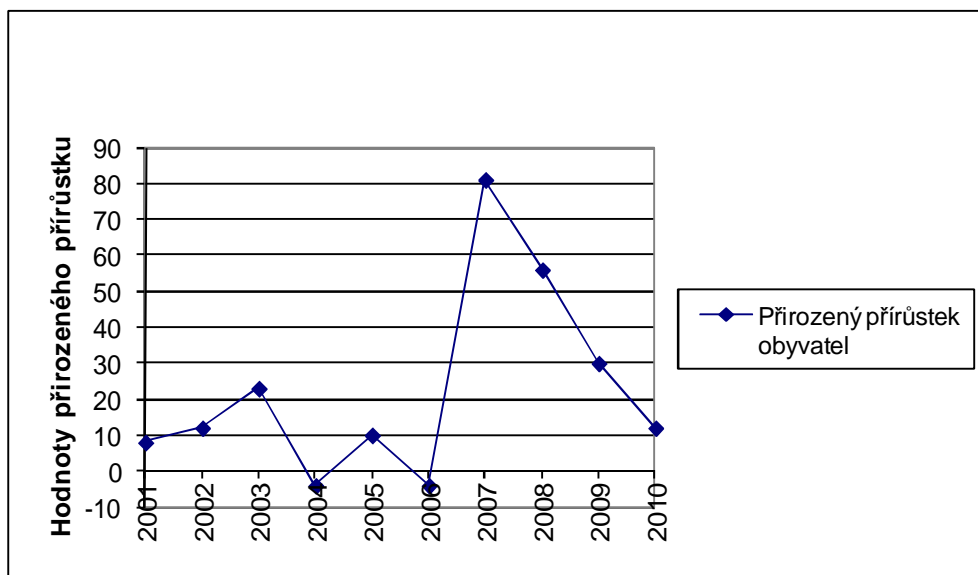
Obr. 1. Věková pyramida obyvatel města Vsetína k 31.12. 2010



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj počtu obyvatel města Vsetín

Obr. 2. Změny počtu obyvatel ve městě Vsetín



Zdroj: vlastní zpracování

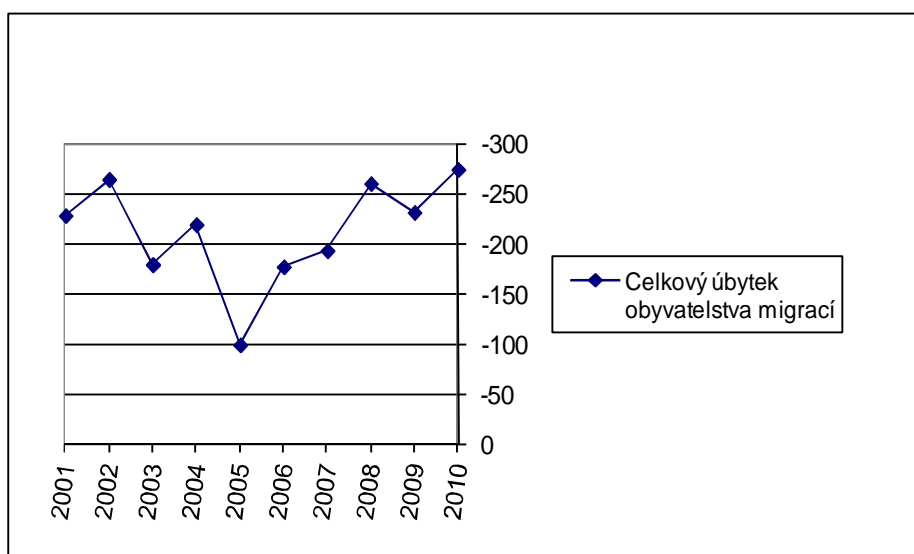
Přirozený přírůstek v tomto grafu nám udává rozdíl mezi živě narozenými a zemřelými ve Vsetíně za období od roku 2001-2010. Jak je patrné z grafu, ve Vsetíně se pouze v roce 2004 a 2006 přirozený přírůstek propadl do minusových hodnot. Nejvyšší hodnoty přirozeného přírůstku bylo dosaženo v roce 2007. Zde se ovšem nabízí otázka, pokud je hodnota přirozeného přírůstku v kladných hodnotách, jak je možné, že i město Vsetín se potýká

s trendem stárnutí populace? Odpovědí je trvale záporné migrační saldo, které je zachyceno v níže uvedeném grafu. Jednou z vysvětlení situace může být teorie, že mladí lidé s dětmi se ze Vsetína stěhují za lepšími pracovními či životními podmínkami pro svou rodinu do jiných měst či obcí, a obyvatelstvo, které ve městě zůstává, stárne.

Migrace obyvatel

Migrační saldo, jež je předmětem níže uvedeného grafu nám udává rozdíl mezi počtem obyvatel, kteří se do Vsetína přistěhovali, a kteří se z města odstěhovali. Jak vidíme z grafu, počet obyvatel ve Vsetíně se od roku 2001 pohybuje v záporných hodnotách, čili převažuje množství obyvatel, kteří se z města odstěhovali. Příčinou odchodu obyvatel mohla být reakce na vyšší míru nezaměstnanosti a fakt, že v regionu, který je orientovaný na strojírenský průmysl občané se vzděláním v jiném oboru nemají příliš šancí najít uplatnění.

Obr. 3. Změny počtu obyvatel v důsledku migrace

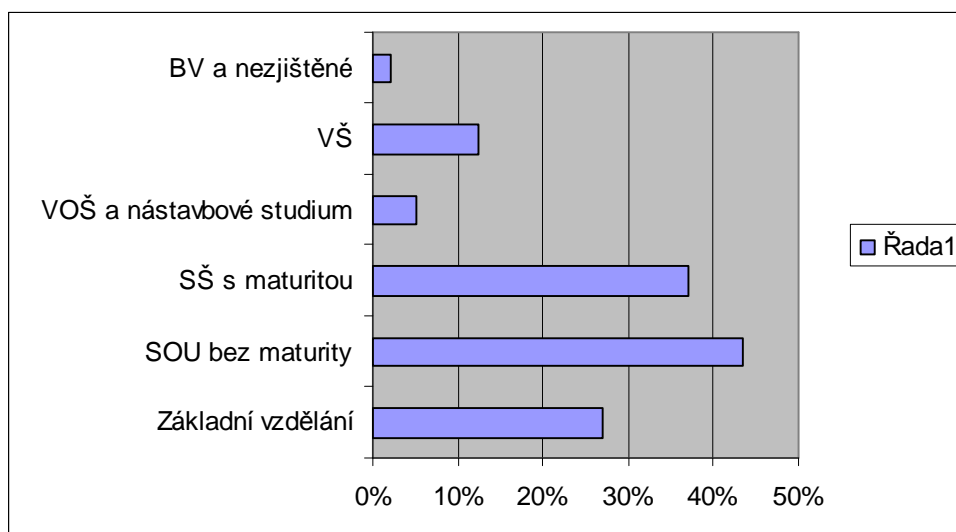


Zdroj: vlastní zpracování

Vzdělanostní struktura obyvatel města Vsetín

Dle údajů z níže uvedeného grafu je patrné, že ve Vsetíně převládá jako nejvyšší dosažené vzdělání střední odborné bez maturity, jako druhé nejvyšší úplné středoškolské vzdělání s maturitou. Bohužel velký počet obyvatel okresu koresponduje pouze základním vzděláním, což je vzhledem k dnešním požadavkům zaměstnavatelů na minimálně středoškolské vzdělání s maturitou důvodem také k vysoké úrovni nezaměstnanosti a obtížnému působení na trhu práce.

Obr. 4. Nejvyšší úroveň dosaženého vzdělání ve Vsetíně dle SLBD 2001



Zdroj: vlastní zpracování

Kultura

Město Vsetín je jedním ze středisek kultury v rámci okresu. Tuto úlohu s ním sdílí také město Valašské Meziříčí a Rožnov pod Radhoštěm, které ve svém Valašském muzeu v přírodě pořádá v kterémkoli ročním období bezpočet akcí spojených s lidovými řemesly a tradicemi. Ve městě Vsetíně se koná celoročně velké množství kulturních akcí (k nejznámějším patří Valašské záření, Vsetínský krpec apod.). Město disponuje mnoha organizacemi, které působí v oblasti kultury (např. Vsačánek dětský folklorní soubor Vsetín, Filmový klub ve Vsetíně, Divadelní sdružení Kohutek, Vsetín atd.). Na území Vsetína i ve výše uvedených městech najdeme také kina s pestrým měsíčním programem či Kulturní domy, které neustále pořádají různé koncerty či besedy. V centru Vsetína nalezneme také turistické informační centrum a moderní městskou knihovnu.

Zdravotnictví

Na území města nalezneme také nemocnici, která pečuje o zdraví občanů okresu. Nalezneme zde veškerá specializovaná oddělení, od oddělení rehabilitačního, oddělení klinické onkologie, oddělení tuberkulózy, ortopedické oddělení, radiodiagnostické oddělení, po oddělení neurologie, chirurgie a oční oddělení (Nemocnice Vsetín, 2012). Mimo nemocnici Vsetín svou praxi vykonává také 14 praktických lékařů a 4 dětských lékařů (ČSÚ, 2009).

Školství

Město Vsetín zabezpečuje pro potřeby svých občanů také strukturu zařízení školního i předškolního typu. Nalezneme zde 9 mateřských škol s lokalizací v blízkosti velkých sídlišť (MŠ Sychrov, Jasenka, Luh atp.), svou činnost zde také vykonávají 2 školky soukromého typu. V oblasti středních škol zde působí následující instituce:

Masarykovo gymnázium a Jazyková škola s právem státní jazykové zkoušky Vsetín

SPŠ strojnická Vsetín

Střední zdravotnická škola a VZŠ

Střední škola podnikání, bankovníctví a cestovního ruchu, s.r.o. se sídlem ve Vsetíně

Dvě níže jmenované střední školy nabízí i nástavbové studium. V rámci učilišť ve Vsetíně působí:

Střední odborná škola Josefa Sousedíka

Střední škola obchodu a služeb Vsetín

Jako ostatní školské instituce ve městě působí Alcedo - středisko volného času, Vsetín, Základní umělecká škola, Středisko služeb školám Zlínského kraje, pracoviště Vsetín, Pedagogicko-psychologická poradna, pobočka Vsetín (Město Vsetín, 2012). Součástí MÚ Vsetín v oblasti školství je také odbor školství a kultury, který v rámci samostatné působnosti zabezpečuje úkoly na úseku školství, kultury, sportu, cestovního ruchu a zahraničních kontaktů.

Maloobchodní síť

Město Vsetín se vyznačuje dobrou občanskou dostupností. V blízkosti každého sídliště ve městě nalezneme obchod s potravinami, popřípadě další specializované prodejny (např. v blízkosti sídliště Sychrov nalezneme nejen prodejnu Jednoty, ale také prodejnu koberců a PVC Harmonie, či prodejnu nábytku Delcon). Na území města se nachází také množství hypermarketů a supermarketů, jejich výčet včetně lokalizace v níže uvedené tabulce:

Tab. 14. Seznam nákupních středisek ve Vsetíně

Prodejna	Lokalizace
Albert hypermarket	ul. Generála Klapálka č.p. 300, Vsetín

Albert supermarket	ul. Smetanova, Vsetín
Penny market	ul. Štěpánská čp.192, Vsetín
Lidl	ul. Generála Klapálka čp.798, Vsetín
Kaufland	ul. Jasenická 301, Vsetín
Jednota, spotřební družstvo ve Vsetíně	ul. Smetanova 1110, Vsetín

Zdroj: <http://www.mapaobchodu.cz/mesto/vsetin/k/supermarkety-a-hobby-markety/>

V centru města s vyšší koncentrací obyvatel nalezneme Jednotu a Albert supermarket. Prodejna Penny market leží v okrajové části města, v blízkosti sídliště Rybníky, skupina obchodních center Lidl, Kaufland a Albert hypermarket se nachází taktéž v okrajové části města a současně v blízkosti dvou velkých sídlišť Sychrov a Ohrada. Posledně jmenované obchodní uskupení doplňují také prodejny elektroniky Planeo, drogerie DM, prodejna obuvi Deichmann, prodejna se sportovním zbožím Sportissimo a prodejna oděvů Takko.

Hospodářství

V rámci celorepublikové tendence vysokého podílu zaměstnanosti ve službách není ani město Vsetín výjimkou – nejvíce obyvatel je zaměstnáno v sektoru služeb, následuje sektor průmyslu a třetím je sektor stavebnictví (ČSÚ, 2011). Počet obyvatel zaměstnaných v rámci zemědělství se i nadále snižuje. V oblasti průmyslu má město vhodnou pozici k rozvoji, na jeho území se nachází množství průmyslových podniků (v oblasti chemického průmyslu podnik DEZA, v oblasti elektrotechnických strojů TES Vsetín, Zbrojovka Vsetín aj.), v blízkosti Vsetína vznikla průmyslová zóna, která se neustále rozšiřuje a nabízí potenciál v podobě nových pracovních míst.

Rozvojové aspekty města

Město Vsetín se snaží neustále vytvářet podmínky umožňující další rozvoj celého území, trvale zvyšuje a zkvalitňuje svou ekonomickou základnu, rozvíjí svůj potenciál v oblasti lidských zdrojů včetně schopnosti lákat a přijmout nové investory (Město Vsetín, 2012).

Dopravní infrastruktura

Městem procházejí železniční tratě 280 – spojující Českou republiku se Slovenskem a trať 282 – spojující Vsetín a Velké Karlovice. Vsetín je také spojen silnicí I/57 s městem Valašské Meziříčí, silnice II/487 jej spojuje s Velkými Karlovicemi a I/69 s Vizovicemi.

4 BYTOVÝ FOND MĚSTA VSETÍNA

Bytový fond města Vsetína je v současnosti tvořen cca 850 byty. Jedná se zejména o sociální bydlení, zastoupeny jsou zde všechny typy bytů – od startovních, přes bydlení pro seniory ve všech jeho formách (domov pro seniory s nájemním režimem, domovy pro osoby se zdravotním postižením, či domovy se zvláštním režimem), až po byty standardní. Na území města Vsetín také vykonává svou činnost bytové družstvo – a to Stavební bytové družstvo Vsetín.

Standardní byty

Ve vlastnictví města Vsetín jsou zejména jednopokojové a dvoupokojové byty, výjimečně zde najdeme také byty třípokojové. Byty tohoto typu nalezneme např. v ulicích Tyršova, Sušilova, a na ulici 4. května. V současnosti stále ještě probíhá velká vlna privatizace této formy bydlení ve městě. Výše uvedené bytové jednotky v daných lokalitách jsou nabízeny k privatizaci nejprve jejich nájemníkům, kteří mají předkupní právo k nemovitosti a v případě jejich nezájmu jsou byty nabízeny k odkupu veřejnosti. V této vlně privatizace je k odkoupení nabídnuto 274 bytů – což je 1/3 bytového fondu města Vsetína (Město Vsetín, 2008).

Startovací byty

Jedná se o byty pro mladé rodiny, které jim mají pomoci překlenout obtížnou situaci v oblasti bydlení, jejich pronájem je pro tyto rodiny finančně výhodný a výstavba tohoto typu bytů je také zčásti dotována státem z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení.

Tento typ bytů se nachází v čp. 1126 ul. Jiráskova ve Vsetíně. Jedná se o bytové jednotky o velikosti 1+1 (z toho jsou 4 byty bezbariérové) a o velikosti 2+1. Startovací byty jsou městem poskytovány do nájmu žadatelům dle seznamu žadatelů a to na dobu 1 roku bez nároku na prodloužení, v odůvodněných případech jde tuto lhůtu prodloužit až na 5 let, za předpokladu, že omezenost příjmu rodiny stále trvá (Zásady pro přidělování startovacích bytů, 2010). Nájemné bude valorizováno dle doby trvání nájemního vztahu. Po 3 letech od uzavření nájemní smlouvy bude dosahovat nájemné 33,- Kč/m² ve čtvrtém roce 40,40,- Kč/m², v pátém roce 71,- Kč/m². Nájemné v domě č.p.1126, ul. Jiráskova (ostatní byty) dosahuje výše 50,- Kč/m² (Zásady pro přidělování startovacích bytů, 2010).

Startovací byty ovšem nejsou ve Vsetíně příliš využívány, a proto město tyto byty nabízí „standardním“ žadatelům.

Stavební bytové družstvo Vsetín

Ve vlastnictví stavebního družstva Vsetín je 1/5 obydlých bytů města Vsetína. Z tohoto počtu 5 200 bytových jednotek je 1 300 bytů v osobním vlastnictví. Bytům v osobním vlastnictví vykonává bytové družstvo pouze roli správce (Město Vsetín, 2012).

Bydlení pro seniory

Město disponuje všemi formami domovů pro seniory (viz. kapitola 7.3), lokalizace těchto domovů např. Tyršova čp. 1271, Rybníky čp. 1628, Ohrada čp. 1846 atd. Město Vsetín vlastní 580 bytů pro seniory, z toho 194 bytů je v domech zvláštního určení.

Nájemní byty podporované MMR

V letech 2003-2010 bylo z podprogramu ministerstva pro místní rozvoj pro podporu výstavby nájemních bytů pro potřeby nízkopříjmových skupin obyvatel na území města Vsetína vybudováno 105 bytů (MMR, 2012). V roce 2003 se jednalo o 3 byty v ulici Jiráskova čp. 409, v roce 2004 o 7 bytů v ulici Sušilova čp. 1335 a v roce 2005 celkem 95 bytů v ulicích Poschla čp. 2082, 2083, Jiráskova čp. 1126, Pod Žamboškou čp. 252, 253. Lokalizace těchto bytů ve městě je následující: ul. Jiráskova a Pod Žamboškou jsou okrajovými částmi města, ul. Sušilova se nachází v centru města a Poschla je vyloučenou lokalitou nacházející se cca 1,5 km od Vsetína.

Systém přidělování bytů

Byty všech výše uvedených typů jsou přidělovány na základě pořadníku. Občané jsou v něm řazeni nejen dle data podání své žádosti, ale také dle naléhavosti jejich bytové potřeby, jak stanoví Pravidla pro pronajímání bytů, které jsou ve vlastnictví města Vsetína. Pro zapsání do seznamu musí občan splnit tyto podmínky: musí být občanem ČR s trvalým pobytem na území města Vsetín, musí být zletilý a nesmí mít žádné dluhy vůči městu (Pravidla pro pronajímání bytů). Do třiceti dnů má město povinnost odpovědět žadateli, zda bude v pořadníku zapsán či ne. Aktualizace seznamů se provádí každých 6 měsíců, žadatel musí město pravidelně informovat, zdali na žádosti trvá. Souhlasy s případným uzavřením nájemních smluv vydává odbor sociálních věcí města Vsetína. Žadatel či žadatelka jsou vyzváni, aby předložili osvědčení z katastru nemovitostí, že nevlastní žádnou nemovitost vhodnou

k bydlení. V případě, že žadatel(ka) ani jeho manžel(ka) nejsou vlastníky nemovitosti určené k bydlení, jsou písemně vyzváni o přidělení bytu a jsou povinni dle Pravidel do 15 dnů uzavřít nájemní smlouvu. Pokud tak žadatel neučiní, bude ze seznamu žadatelů vyřazen. Nájemní smlouvu s žadatelem uzavírá realitní kancelář H&B real.

4.1 Řízení a správa bytového fondu města Vsetína

Činností v oblasti správy a řízení bytového fondu obecních bytů ve vlastnictví města Vsetína je pověřen městský úřad Vsetín, a to odbor právní, odbor sociálních věcí – zejména úsek přidělování bytů a odbor správy majetku a investic – zejména úsek správy bytového fondu a úsek přípravy a realizace investičních akcí.

Působnost právního odboru spočívá v přípravě nájemních smluv a vymáhání pohledávek v případě neplacení nájemného. Úsek přípravy a realizace investičních akcí organizuje a připravuje veškeré investiční akce města (v této oblasti například výstavba nových obecních bytových domů).

Významnou úlohu má v oblasti správy bytového fondu také realitní kancelář H&B real, která prostřednictvím mandátní smlouvy vykonává z pověření městského úřadu Vsetín tyto činnosti: uzavírání nájemních smluv, výběr nájemného a technickou správu objektů.

Realitní kancelář uzavírá s nájemníky nájemní smlouvy, vyhotovené právním oddělením a také kontroluje, zda nájemci řádně hradí nájemné – v případě, že nájemce platbu řádně nehradí, neprodleně na tuto skutečnost upozorní Městský úřad Vsetín, jehož právní oddělení má na starosti následné vymáhání pohledávek. H&B real také provádí technickou správu objektů bytového fondu – a to běžné opravy, ale také pravidelné revize (revize výtahů, revize rozvodu elektřiny ve společných prostorách, revize plynu ve společných prostorách). Dále byla realitní kancelář pověřena řešením havarijních oprav, kdy pro účely plnění této činnosti zaměstnává na základě smlouvy elektrikáře a vodaře. Havarijní opravy většího rozsahu a jejich řešení zůstalo v kompetenci Městského úřadu Vsetín.

5 BYTOVÁ POLITIKA MĚSTA VSETÍNA

Bytová politika města Vsetína se v období 2005-2011 soustředovala na pomoc a podporu nízkopříjmových skupin obyvatel, tento typ politiky byl uskutečňován formou rekonstrukce stávajícího a výstavbou nového bytového fondu ve vlastnictví města. Vybudovaly se domy kontejnerového typu pro nepřizpůsobivé občany v lokalitě Poschlá čp. 2082, 2083. Na ulici Jiráskova čp. 1126, 409 byly vybudovány startovací byty pro mladé rodiny. Došlo k navýšení počtu bytů pro seniory formou nástavby a rekonstrukce domů tzv. DPS v lokalitě Pod Žamboškou čp. 252, 253, město také převzalo do vlastnictví domov s chráněným bydlením na Ohradě čp. 1846, který na město bezúplatně převedl zlínský kraj, a současně se zavázalo, že z důvodu neodpovídajících standardů péče jej transformuje na malometrážní nájemní byty a byty s pečovatelskou službou pro seniory.

Město Vsetín se snaží stimulovat výstavbu nových bytů či aktivní budování bytů, a při této činnosti využívá pomoci v oblasti bydlení ze Státního fondu rozvoje bydlení. Dalším nástrojem na podporu a rozvoj bytové politiky města je Fond rozvoje bydlení, který byl vytvořen v roce 2011. Jedná se o účelově vytvořené prostředky na rok 2012, o které mohou žádat občané na území města, a které jsou jim poskytovány ve formě půjček na různé opravy bytových jednotek či rodinných domů v soukromém vlastnictví. V rámci tohoto fondu je stanovena horní hranice půjčky, a jednotlivé tituly oprav, na které město Vsetín půjčky poskytuje, půjčky se dají většinou kumulovat. Není možno získat půjčku opakovaně na stejný titul dříve, než po uplynutí 10 let. Žadatelé musí pro získání prostředků z tohoto fondu splnit několik podmínek – odevzdat žádost na tiskopisu předepsaném městem, k žádosti musí být připojena projektová dokumentace, návrh na stanovení záruky za poskytovanou půjčku a způsobem výpočtu požadované výše úvěru. Půjčky jsou občanům poskytovány na základě výběrového řízení prováděného městským úřadem Vsetín (Město Vsetín, 2012).

V současnosti je tvořena nová koncepce bytové politiky a bohužel není známo, jakým směrem se bude ubírat, či které skupiny obyvatel bude podporovat. Lze ovšem očekávat, že město bude pokračovat s orientací bytové politiky na obyvatele s nízkými příjmy. S ohledem na vysoký podíl seniorů ve městě a dlouhým čekacím lhůtám na umístění v příslušných zařízeních pro seniory je možno předpokládat výstavbu nových zařízení či zvyšování ubytovacích kapacit v případě domovů pro seniory. Dalším důvodem pro směřování bytové politiky

směrem k rodinám s nízkými příjmy bude i do budoucna nutnost řešení přetrvávajících problémů s nepřizpůsobivými občany.

5.1 Vývoj privatizace bytového fondu města Vsetína

Město Vsetín disponuje bytovým fondem, jehož součástí bylo ke konci roku 2007 více než 800 bytových jednotek na území města Vsetína. Bytový fond této velikosti je ovšem velmi náročný na správu a údržbu, jelikož od určité doby příjmy z nájmu nepokrývají výdaje na údržbu bytových domů. Město Vsetín se v souvislosti s výše zmíněnou situací rozhodlo k privatizaci některých bytových domů ze svého bytového fondu. Při stanovování prodejní ceny obecních bytů reflektovalo město zásady své bytové politiky, které si v rámci tohoto období určilo, a to, aby si byty mohly s použitím hypotéky zakoupit také rodiny s nižšími příjmy.

Privatizace části bytového fondu ve vlastnictví města Vsetína probíhala v dlouhodobém časovém horizontu, provádění tohoto procesu bylo otázkou několika etap. Úkolem této práce je popis dvou posledních etap, které byly uskutečněny v posledních deseti letech, období si rozdělíme na dvě privatizační vlny.

První velká etapa se konala od léta 2001 – do roku 2007. Druhá etapa probíhala od roku 2009 v podstatě až dosud. Bytové jednotky určené k privatizaci byly přednostně ke koupi nabídnuty nájemníkům, kteří měli s nájemcem uzavřenou platnou kupní smlouvu (Město Vsetín, 2008). Cena nemovitostí byla vždy stanovena tak, aby si byt mohla odkoupit každá rodina i za předpokladu nižšího příjmu domácnosti. Byty byly nájemníkům nabízeny v několika fázích, předpokladem byla skutečnost, že v první fázi nabídky bytů byla cena nejnižší a v dalších fázích došlo k jejímu zvyšování. Zdaleka ne všechny byty se podařilo prodat hned v první fázi nabídky, dokonce ani ve druhé fázi, v některých případech odprodej trval delší dobu.

První etapa privatizace bytů

Privatizace z let 2001 – 2007 se z hlediska legislativy řídila:

Obecně závaznou vyhláškou města Vsetína č. 15/1999 o ocenění jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína a

Pravidly pro ocenění a prodej jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína (dále jen Pravidla)

Výše zmíněná vyhláška stanovila sazby za m² v obecních bytech. Byty byly rozděleny do tří základních kategorií dle stavu, příslušenství a vytápění, a od těchto kritérií se také odvíjela cena za m² v obecních bytech od 1 700,- Kč/m² v případě bytu I. kategorie, po 1 150,- Kč/m² v případě III. kategorie bytů (Pravidla).

V případě, že by došlo k odprodeji všech bytů v domě, byla by cena za m² snížena, od 1 400,- Kč u bytu I. kategorie – do 950,- Kč/m² u III. kategorie bytů. Cena m² mohla být ovšem také snížena dle výše zmíněné vyhlášky, v závislosti na kvalitě bytu, či jeho lokalizaci v centru města či skutečnosti, zdali se byt nachází v panelovém domě, či v domě zděném. Oceněny byly také pozemky (dle lokality od 250 – 150,- Kč/m²), na kterých obecní domy stály a také nebytové prostory (garáže od 4 000 - 3 000,- Kč/m² dle lokality, sklepy a další nebytové prostory 6 000 - 4 000,- Kč/m²).

Nabídka na odkoupení bytu jak stanovují Pravidla, byla nájemníkovi obecního bytu sdělena dopisem od MÚ Vsetín spolu s lhůtou na vyjádření rozhodnutí o koupi. Pokud došlo k situaci, že nájemník byt odkoupit nechtěl, zveřejnil MÚ Vsetín nabídku bytů na úřední desce a nabídl je k odkupu veřejnosti.

V rámci etapy č. 1 bylo nabídnuto k odkupu 616 bytů v cenovém rozpětí od 20 – 60 000,- Kč (v závislosti na lokalitě, nebytových prostorách atd.).

Tab. 15. Počty bytů nabízených k prodeji v 1. etapě privatizace bytového fondu města

Rok	Lokalita	Počet bytů nabídnutých k prodeji	Rok výstavby bytového domu
2001	Benátky čp. 1245	48	1971-1980
	Družstevní čp. 1180	36	1961-1970
	Luh čp. 1786	38	1961-1970
	Sychrov čp. 60	32	1981-1990
	Sychrov čp. 81	24	1981-1990
	Sychrov čp. 85	23	1981-1990

	Sychrov čp. 86	24	1981-1990
	Sychrov čp. 94	32	1981-1990
	Sychrov čp. 126	20	1981-1990
	Sychrov čp. 128	20	1981-1990
	Rokytnice čp. 456	40	1971-1980
2002	Luh čp. 1789	38	1961-1970
	Rokytnice čp. 455	40	1971-1980
	Z. Kalandry čp. 1419	27	1971-1980
2003	Luh čp. 1734	15	1961-1970
	M. Václavka čp. 1203	71	1946-1960
2004	Lázky čp. 1298	6	1981-1990
	M. Václavka čp. 1203	71	1946-1960
	Stará cesta čp. 976	6	1920-1945
	Svárov čp. 936	12	1961-1970
2005	Sychrov čp. 59	32	1981-1990

Zdroj: vlastní zpracování dle poskytnutých materiálů z MÚ Vsetín z oblasti privatizace bytů

Jak znázorňuje tabulka, bytové domy nabízené v rámci 1. etapy privatizace byly rozdílného stáří. K nejstarším patří domy vybudované v oblasti Staré cesty čp. 976, jejichž stavbu datujeme až do období 1920-1945, bytové domy v ulici Matouše Václavka čp. 1203, jejichž stavba byla uskutečněna v letech 1946-1960, zbytek bytů se nachází v domech postavených v horizontu 60. - 80. let.

Lokalizace těchto bytových domů ve městě je různá, jedná se o okrajové části města – v případě prodeje bytů v oblasti Lázky, Stará cesta, Rokytnice, Luh a bytů nacházejících se

v blízkosti centra – v případě Svárova a ul. M. Václavka. Tyto skutečnosti znázorňuje níže uvedená mapa města s jednotlivými lokalizacemi bytových domů.

Obr. 5. Mapa znázorňující lokality s bytovými domy, nabízené městem Vsetín v 1. etapě privatizace



Zdroj: vlastní úprava mapy z internetových stránek mapy.cz

Vysvětlivky bodů:

- A-E bytové domy s byty v lokalitě Sychrov
- F bytové domy v lokalitě Rokytnice
- G bytový dům v lokalitě Benátky
- H bytové domy v lokalitě ul. Z. Kalandry
- I bytový dům v lokalitě Družstevní
- J bytový dům v lokalitě Lázky
- K bytový dům v lokalitě Svárov
- L bytové domy v lokalitě M. Václavka

Druhá etapa privatizace bytů

Druhá etapa privatizace přišla v souvislosti s významnými změnami – byla změněna právní úprava oblasti privatizace v gesci města Vsetína:

- zrušila se vyhláška města č. 15/1999 o ocenění jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína a

Pravidla pro ocenění a prodej jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína

a byla nahrazena:

Pravidly pro ocenění a prodej bytových a nebytových jednotek v obytných domech, rodinných domů a jejich podílů na nemovitostech v majetku města Vsetín

Pravidly pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou

Ve druhé vlně privatizace bylo občanům k odkupu městem nabídnuto 274 bytů, což je celá třetina bytového fondu ve vlastnictví města Vsetína. Jednalo se o byty v centru města v 5 domech v ulici Tyršova, Sušilova a ulici 4. května. Radnicí byly k odkupu vytipovány všechny byty, které bylo možno prodat a na jejichž rekonstrukci nebyla použita dotace, která by město zavazovala k dlouhodobému vlastnictví nemovitosti (Město Vsetín, 2007).

Obr. 6. Mapka znázorňující lokalizaci jednotlivých bytových domů, nabízených občanům k privatizaci v 2. privatizační etapě



Zdroj: vlastní zpracování mapy z internetových stránek mapy.cz

Vysvětlivky bodů:

- A-C bytové domy v ul. Sušilova
 D bytové domy v ul. 4. května
 E bytový dům v ul. Tyršova

Jak je z mapky patrné, v druhé etapě privatizace byly k odkoupení občanům nabízeny byty v centru města, pouze oblast ulice 4. května je okrajovou částí Vsetína.

Tab. 16. Byty nabízené v druhé vlně privatizace, jejich počty a lokalizace v rámci druhé vlny privatizace

Rok	Lokalita	Počty bytů nabízených k prodeji	Rok výstavy bytového domu
2009	ul. Sušilova čp. 1330	13	1961-1970
	ul. Sušilova čp. 1331	13	1961-1970
	ul. Sušilova čp. 1335	13	1961-1970
	ul. 4. května čp. 1780	15	1971-1980
	ul. Tyršova čp. 1272	124	1920-1945

Zdroj: vlastní zpracování dle poskytnutých materiálů z MÚ Vsetín z oblasti privatizace bytů

V souvislosti s financováním koupě bytu prostřednictvím hypotéky vyšlo město kupujícím vstříc formou rozvazovací doložky, institutem, který umožňoval městu vložit přímo bance do zástavy bytové jednotky, o které projevíli nájemníci zájem, a umožňovalo jim odkoupit byty v první fázi privatizace za nižší cenu (Město Vsetín, 2008). Po uzavření zástavní smlouvy s rozvazovací doložkou městem s bankovním ústavem se banka zavazovala na účet města převést příslušné finanční prostředky do 3 měsíců, a pokud by z jakéhokoli důvodu k převodu prostředků nedošlo, zástavní právo zanikalo, popřípadě nenabylo účinnosti (Město Vsetín, 2008).

Cena bytů i v druhé etapě privatizace reflektovala sociální podmínky nájemníků a její výše byla stanovena na 40 % tržní ceny stanovené znalcem. Jednalo se zhruba o cenu 200 000,- Kč, která mohla být dále upravována na základě výše zmíněných skutečností. Pokud se ná-

jemník nerozhodl pro koupi v první fázi privatizace, kdy byla cena stanovena ve výši 200 000,- Kč, mohl tak učinit ve druhé fázi, ovšem za předpokladu vyšší ceny nemovitosti a to za 60 % tržní ceny (Město Vsetín, 2008).

V souvislosti se stanovením ceny nebyla zpočátku nalezena shoda s nabídkou a poptávkou (Město Vsetín, 2008). Byly vyjádřeny názory, ze strany nájemníků, že stanovená cena je vzhledem ke stáří a opotřebení bytů příliš vysoká (jak je patrné z výše uvedené tabulky se stářím bytů). Město Vsetín ovšem tyto námitky neuznalo a cena zůstala na stanovené výši 200 000,- Kč v rámci první fáze privatizace.

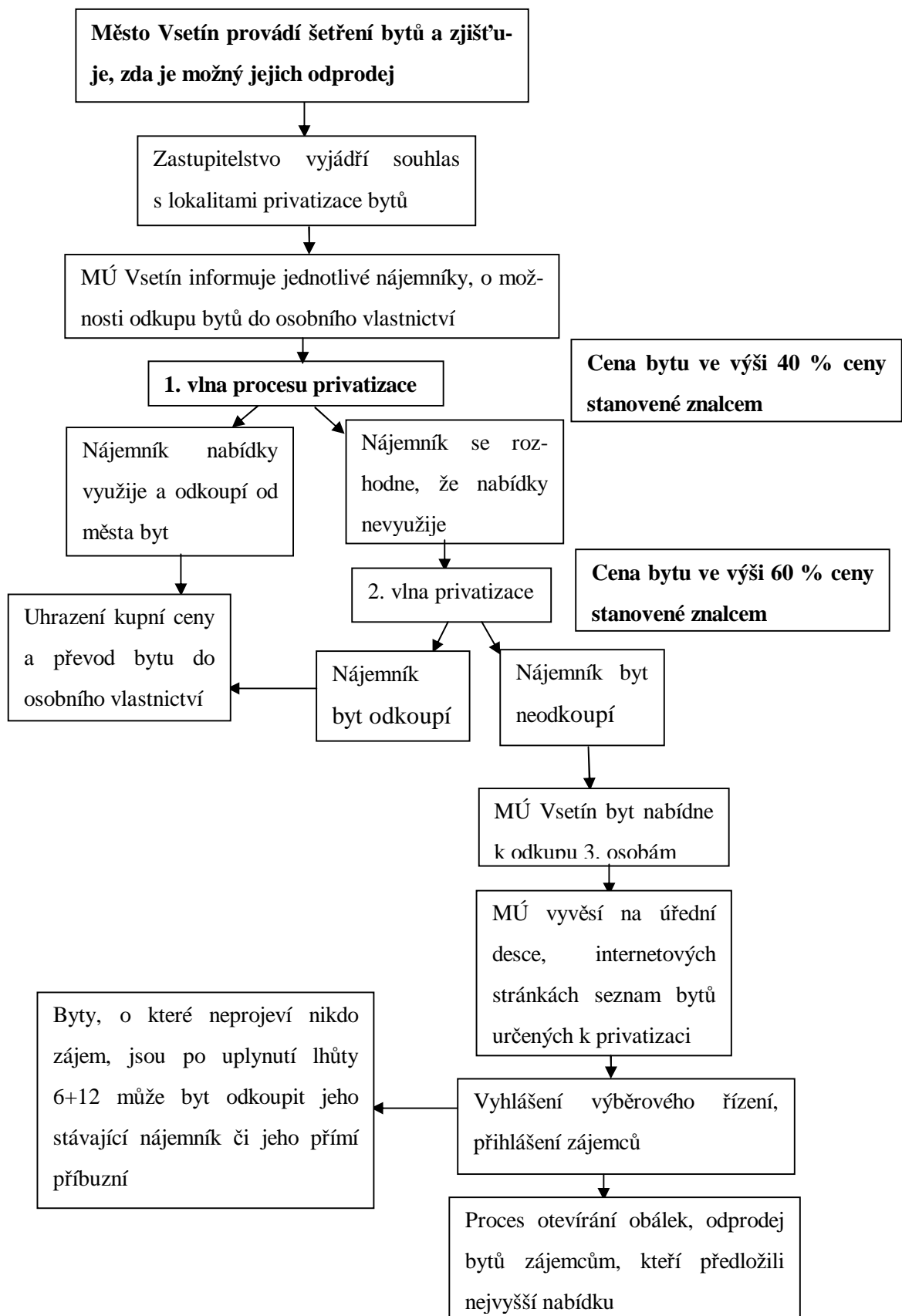
Pokud se nájemník rozhodl, vzhledem k výše uvedeným skutečnostem nevyužít své možnosti na odkoupení bytu do šesti měsíců ode dne doručení nabídky na odkup městem Vsetínem byl byt nabídnut, jak určují Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou k prodeji třetím osobám. Seznam bytových jednotek, o které jejich nájemníci neprojevili zájem a město Vsetín nabízí k odkupu třetím osobám je zveřejněno nejen na úřední desce města Vsetín, ale také na jeho internetových stránkách po dobu alespoň 15 dnů, aby všichni měli možnost se s nabídkou seznámit (Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou, 2009). Současně je také stanoven termín zasedání Rady města, kde budou obálky otevírány. Třetí osoby, které mají zájem o odkoupení bytů ve vlastnictví města, se musí přihlásit a podat přihlášku do výběrového řízení na odkoupení bytu, současně také musí být ze strany třetí osoby složena 10 % jistina z minimální prodejní ceny nemovitosti (Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou pro prodej bytů třetím osobám, 2009).

V případě odkupu bytu ve vlastnictví města třetí osobou stanovují Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou následující podmínky: výběrové řízení je konáno formou obálkové metody, kdy bytová jednotka bude prodána osobě, která nabídne nejvyšší cenu. Počáteční cena je stanovena jako 60 % odhadnuté ceny stanovené znalcem. Kupní cena se hradí dle výše zmíněných pravidel na 2 části: záloha na kupní cenu ve výši 5 000,- Kč, kterou kupující složí na pokladně města nebo připsáním na účet, doplatek kupní ceny, který musí být podle níže uvedených Pravidel uhrazen jednorázově ještě před podpisem kupní smlouvy. Kupující je povinen uhradit ještě 5 000,- Kč za poplatky spojené s náklady na prodej bytu (Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou, 2009).

Pokud byt odkoupí jiný zájemce, než stávající nájemník je po vkladu kupní smlouvy do Katastru nemovitostí informován o změně majitele bytu a v souvislosti s touto skutečností dojde k upravení stávajícího nájemního vztahu, jak stanovují Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou.

Pokud nedojde k odkupu bytové jednotky ani nájemníkem, ani třetí osobou, může být po uplynutí šesti měsíční lhůty pro odprodej bytu stávajícímu nájemníkovi + 12 měsíců od uplynutí lhůty pro odprodej byt nabídnut k doprodeji nájemníkovi či jeho přímým příbuzným (děti, rodiče, vnuci, zeť, snacha) za cenu 1,3 násobku ceny pro první nabídku i s poplatky (Pravidla pro prodej bytů či nebytových prostor obálkovou metodou, 2009).

Obr. 7. Vlastní schéma procesu privatizace bytů ve městě Vsetín



5.2 Regenerace panelových sídlišť

Panelová sídliště, která prošla procesem regenerace v období 2000-2009, kterým je věnována tato kapitola, byla vybudována v letech 1981-1990 – sídliště Sychrov, Rokytnice v období 1971-1980 a Jasenka v letech 1981-1990.

Jak konstatuje Lux (2005) v souvislosti s problémem regenerace panelových sídlišť se nabízí otázka, zda má smysl se pouštět do komplexních rekonstrukcí, které jsou v případě řešení problémů těchto sídlišť nutné, nebo zdali není lepším řešením nechat panelové sídliště tzv. „dožít“ a prostředky, které by jinak bylo nutné investovat do projektů regenerace místo toho použít na výstavbu zcela nových bytových domů.

Město Vsetín se rozhodlo problém vyřešit pomocí regenerace těchto panelových sídlišť, protože např. sídliště Jasenka a Sychrov obývá až čtvrtina obyvatel města. Proces regenerace panelových sídlišť probíhal ve městě Vsetíně od roku 2000 – 2011, tato akce byla spolufinancována z prostředků ze státního rozpočtu dle stanov Ministerstva pro místní rozvoj (podrobněji v kapitole 2.1).

Smyslem projektů regenerace panelových sídlišť ve Vsetíně je vyřešení nejzávažnějších problémů vyskytujících se ve většině panelových sídlišť. Zejména monofunkčnost sídlišť, špatný stav chodníků, nedostatek parkovacích míst a nevyhovující řešení dopravy v klidu, nekoncepční úpravy, nedostatek údržby volných ploch, nedostatek zařízení občanské vybavenosti apod. (Lux, 2005).

Ne všechna sídliště odpovídala podmínkám pro zařazení do programu Regenerace panelových sídlišť, který je uskutečňován přes Ministerstvo pro místní rozvoj, a proto nemohly být tyto projekty do programu zařazeny (Město Vsetín, 2008). Značná část nákladů byla proto hrazena z prostředků města Vsetín. S dalšími projekty umožňujícími rozvoj města by měl pomoci Integrovaný plán rozvoje města, na které by město mohlo získat evropskou dotaci, která by umožnila provést regeneraci dalších oblastí města (Město Vsetín, 2008).

Celkem došlo k regeneraci tří sídlišť, a to sídliště Sychrov, Jasenka a Rokytnice, celý proces probíhal v každé lokalitě v několika etapách. Celková výše získané dotace je 46,1 mil. Kč (Město Vsetín, 2008), dotace u tohoto typu programu může dosahovat maximálně 70 % nákladů projektu. Tabulka uvádí finanční náklady na jednotlivé etapy procesu a výši získaných dotací, jež město na regeneraci panelových sídlišť obdrželo:

Tab. 17. Etapy procesu regenerace panelových sídlišť Vsetína a získané dotace

Rok	Název akce	Získaná dotace (mil. Kč)	Celková částka vynaložená na regeneraci (mil. Kč)
2000-2006	RPS ¹ Jasenka	15,2	26
2005-2009	RPS Sychrov	24	60
2007-2011	RPS Rokytnice	8	43

Zdroj: vlastní zpracování i

Sídliště Jasenka

Jak je patrné z tabulky regenerace panelového sídliště Vsetín Jasenka probíhalo od roku 2000 do roku 2006 ve čtyřech etapách, celková výše dotace na tento projekt ze státního rozpočtu činila 15,2 mil. Kč. Sídliště Jasenka je spolu se sídlištěm Sychrov jedním z nejmladších sídlišť ve Vsetíně a také k těm nejhůře projektovaným (Město Vsetín, 2008). V rámci regenerace panelového sídliště Jasenka bylo vybudováno 68 parkovacích míst, dětské hřiště, lávka přes tavní potok a nové pouliční osvětlení.

Sídliště Sychrov

Proces revitalizace panelového sídliště Sychrov trval 5 let – od roku 2005 do roku 2009 a uskutečnilo se pět etap regenerace za 23, 9 mil. Kč. V rámci pěti etap regenerace sídliště byly uskutečněny tyto akce – vybudování 75 parkovacích míst (problém s parkováním trval v této lokalitě řadu let), oprava chodníků ve spodní části a horní části sídliště, výsadba zeleně a nový mobiliář v okolí dvou nově zbudovaných hřišť, opravena byla také některá již nevyhovující schodiště (Město Vsetín, 2008).

¹ Regenerace panelového sídliště

Sídliště Rokytnice

Stavební práce na tomto sídlišti byly zahájeny v roce 2007 první etapou a skončily v roce 2011. Uskutečnily se čtyři etapy regenerace, a celková hodnota dotace II. a III. etapy byla 8 mil. Kč. Náplň jednotlivých etap byla shodná jako u sídliště Sychrov, zejména se jednalo o opravu chodníků, nově zbudovaná hřiště a nový mobiliář v jejich okolí, taktéž bylo vybudováno nové pouliční osvětlení. Celková částka vydaná na regeneraci toho sídliště se vyšplhala na 43 milionů korun.

5.3 Sociální bydlení pro sociálně a zdravotně znevýhodněné

V bytovém fondu města Vsetína najdeme také bydlení pro sociálně a zdravotně znevýhodněné. Této skutečnosti je také podřízena orientace bytové politiky města na sociálně slabé a znevýhodněné občany (více kapitola 3.2), město Vsetín za účelem efektivnějšího zajišťování jejich potřeb vytvořilo Komunitní plán sociálních služeb a péče města Vsetína pro období 2011 – 2013 (Město Vsetín, 2010).

Bytová politika města Vsetín je zaměřena na zajištění odpovídajících životních podmínek pro občany všech věkových kategorií. Pro potřeby mladých rodin s dětmi zřizuje město startovací byty, jejichž nájem reflektují nízkou úroveň příjmů v tomto životním období člověka. Pro zdravotně postižené je na území města Vsetína zřízeno množství zařízení s odbornou péčí a pomocí (domy s pečovatelskou službou). Pro zajištění potřeb seniorů zde nalezneme domy pro seniory, domy s pečovatelskou službou a domy se zvláštním režimem. Vzhledem k trendu stárnutí populace a růstu počtu seniorů ve městě a dlouhým čekacím lhůtám na pobyt v některém zařízení pro seniory se lze domnívat, že se město Vsetín bude v rámci svých možností snažit budovat nová zařízení tohoto typu.

Další skupinou občanů města jsou sociálně vyloučení občané, jedná se o obyvatele městských bytů, kteří jsou označováni jako nepřizpůsobiví či neplatící nájem. V mnoha případech se jedná také o Romy (označení obyvatel města, kteří se tímto termínem sami označují). Město jako řešení této situace zvolilo přesun těchto obyvatel do několika částí města, které se ovšem postupem času staly sociálně vyloučenými lokalitami.

Startovní bydlení

Jak stanovují městem vytvořené Zásady pro startovací byty, jedná se o bytové jednotky, které jsou za zvýhodněných podmínek poskytovány mladým rodinám k překlenutí jejich složitého životního období, kdy příjem rodiny není nijak vysoký a kdy si mladí partneři budují domácnost a zatím nemají dostatek prostředků pro zajištění vlastního bydlení.

Město Vsetín vlastní 15 bytů tohoto typu v ulici Jiráskova čp. 1126. Byty jsou o velikosti 1+1 (z toho jsou 4 byty bezbariérové) a o velikosti 2+1, město byty poskytuje do nájmu žadatelům dle seznamu žadatelů, a to na dobu 1 roku bez nároku na prodloužení, v odůvodněných případech jde tuto lhůtu prodloužit až na 5 let, za předpokladu, že omezenost příjmu rodiny stále trvá (Zásady pro poskytování startovacích bytů, 2010).

Nájemné bude valorizováno dle doby trvání nájemního vztahu, tato skutečnost má za úkol, jak stanovují výše uvedená pravidla motivovat rodinu k hledání vlastního bydlení.

Sociálně vyloučené skupiny

Jak již bylo výše zmíněno, mezi občany města ohrožené sociálním vyloučením patří v několika případech také občané z řad romského obyvatelstva. Romové dle Grygara (2007) začali do Vsetína přicházet již v 50. letech minulého století z oblasti východního Slovenska, pracovali v místní zbrojovce a obývali ubytovny podniku. Veškeré problémy s jejich působením ve městě se dle šetření Grygar (2007) nastaly až v letech 1992 v souvislosti se změnou Zákona o obcích, kdy podnikové ubytovny byly převedeny na město Vsetín. V následujících letech 1990 -1995 bylo postupně do lokality pavlačového domu čp. 1336 na Smetanové ulici stěhováno stále více Romských i neromských rodin. Dům byl již v tomto období ve špatném technickém stavu a v důsledku poškozování obyvateli domu musel být v roce 2006 s ohledem na svůj technický stav odstraněn (Grygar, 2007). Část obyvatel domu byla ze Vsetína vystěhována do oblastí Jesenicka, Přerovska a Uherskohradištska, kde jim město pomohlo s vyjednáváním hypoték k zakoupení vlastního bydlení (Město Vsetín, 2007). Zbývající obyvatelé se mohli po splacení svých pohledávek vůči městu nastěhovat do nově vybudovaných bytů kontejnerového typu v lokalitě Poschla čp. 2882 a 2883, byly zde vybudovány dva bytové domy s 18 byty. Nájemní smlouvy jsou v lokalitě Poschla uzavírány pouze na dobu určitou – šesti měsíců a dále prodlužovány v závislosti na plnění stanovených podmínek (Město Vsetín, 2007). Poschla je v současnosti vyloučenou romskou lokalitou na území města Vsetína.

Bydlení pro seniory

Město Vsetín disponuje bohatou strukturou bydlení pro seniory, a také nabídkou služeb pro seniory. Na území města Vsetína najdeme všechny typy bydlení pro seniory – domov pro seniory, domov pro osoby se zdravotním postižením, domov s pečovatelskou službou i domovy se zvláštním režimem. Důvodem široké nabídky tohoto bydlení je stárnutí populace (ve Vsetíně žije více než 7 600 osob starších 55 let – což je celá jedna čtvrtina obyvatel města) a nutnost zajištění důstojného a klidného stáří pro tyto obyvatele. Město Vsetín vlastní 580 bytů pro seniory, z toho 194 bytů je v domech zvláštního určení.

Domovy pro seniory

Jeden z domů pro seniory se nachází také na Ohradě čp.1864. Tento domov byl na město Vsetín bezplatně převeden Zlínským krajem, ale bylo nutno jej transformovat z režimu sociální služby do režimu bydlení, jelikož byl pro poskytování těchto služeb pro seniory nevyhovující (Město Vsetín, 2011). Po transformaci vznikly v domově malometrážní byty s nájemním režimem, ve kterých bydlí senioři, kteří nepotřebují pomoc třetí osoby a dokážou se o zajištění svých potřeb postarat sami. V současné době je ovšem možné také využít pomoci pečovatелů. Na stejném principu byl také transformován dům pro seniory v Tyršově ulici čp. 1271 ve Vsetíně a na Rybníkách čp.1628 (Město Vsetín, 2011).

Domy s pečovatelskou službou

Domy s pečovatelskou službou se na Vsetíně nacházejí mj. na Rybníkách čp. 1579, charitní a ošetřovatelskou službu v tomto zařízení zajišťuje Charita Vsetín, v domě je seniorům k dispozici 32 bytů – z toho 24 bytů o velikosti 1+kk, a 12 o velikosti 2+kk.

Domovy se zvláštním režimem

Pro potřeby seniorů se sníženou soběstačností z důvodu chronického duševního onemocnění (osoby trpící stařeckou, či alzheimerovou demencí či nějakým typem ostatních demencí), jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc fyzické osoby je určen Domov Jabloňová, čp. 26. Pro seniory je zde vyčleněno 20 lůžek v bytech o velikosti 6x 1+kk, 7x 2+kk. Tento typ zařízení je určen pro osoby starší 55 let a služby zde zajišťuje Diakonie ČE (Diakonie Vsetín, 2012).

5.4 Vlastní návrhy na zlepšení situace v oblasti hromadného bydlení města Vsetín

Rozborem dostupných materiálů z oblasti hromadného bydlení a bytové politiky města Vsetína jsem došla k závěru, že tato oblast je gescí MÚ Vsetín velmi dobře upravena, disponuje dobrou strukturou a logickým sledem činností.

V oblasti hromadného bydlení by město mělo věnovat o něco více pozornosti potřebám občanů a neinvestovat prostředky do formy bydlení, která posléze nebude využita - příkladem může být nezájem veřejnosti o startovní bydlení, tento typ bytů je v současnosti nabízen standardním žadatelům o byt ve vlastnictví města Vsetína.

Z tohoto hlediska by mělo být nadále pokračováno v privatizaci bytů ve vlastnictví města, které se díky malému zájmu stávajících nájemníků může stát řešením problému mladých rodin se získáním finančně dostupného vlastního bydlení. Tržní cena těchto bytů se pohybuje kolem 600 000,- Kč, což je polovina tržní ceny bytů velikosti 3+1 nabízených k prodeji realitními kanceláři (i kdyby rodina disponovala alespoň omezenou výší vlastních prostředků, mohla by dle kalkulace Komerční banky po 30 let, s fixací úrokové sazby 4,49 % na 3 roky měsíčně splácet 3 037,- Kč), nejedná se sice o zanedbatelnou částku – při hodnotě průměrné mzdy ve Zlínském kraji, což je částka přibližně 20 000,-Kč by splátka tvořila cca 17 % měsíčního příjmu, (za této situace a bez vlastních prostředků, za stejný úrok se stejnou dobou fixace platila rodina 30 let částku 6 073,-Kč), a to i v panelových domech na sídlištích, které byly považovány dříve za nižší standard bydlení.

Dalším důvodem pro pokračování v procesu privatizace je velikost bytového fondu města Vsetína, který je ve srovnání s jinými městy stejné velikosti zbytečně rozsáhlý a prostředky z nájmu nepokrývají náklady na údržbu a správu tohoto fondu. Dle odborných publikací (Poláková, 2006) by nájemní byty ve vlastnictví města měly tvořit pouze 20 – 40 % majetku města, aby městský rozpočet nebyl zbytečně zatěžován neúnosnými náklady na správu tohoto fondu. Jako velmi pozitivní fakt a nutnost do budoucna vnímám skutečnost bohaté nabídky bydlení pro seniory. V době evropského trendu stárnutí populace je péče o seniory nezbytnou součástí politiky bydlení každého města. Nesmí být opomíjeno právo každého jedince na zajištění důstojné životní úrovně bez ohledu na věk a v případě seniorů i klidné stáří.

ZÁVĚR

V souvislosti s bytovou politikou prováděnou na úrovni státu, lze konstatovat, že významnou úlohu zde neplní pouze Ministerstvo pro místní rozvoj, jakožto ústřední orgán v oblasti bydlení, ale neméně důležitou roli zastává také Ministerstvo financí, jako poskytovatel podpor v rámci stavebního spoření, či Ministerstvo práce a sociálních věcí, které poskytuje celou řadu sociálních podpor (např. příspěvek na bydlení v rámci státní podpory). Stěžejním dokumentem pro potřeby bytové politiky je v současnosti Koncepce bydlení do roku 2020. Jedním z cílů práce bylo také zjištění směřování a orientace bytové v podmínkách města Vsetína.

V rámci analýzy města Vsetína, která byla v rámci některých oblastí bytové politiky v této práci vytvořena lze konstatovat, že město Vsetín svou působnost v oblasti bydlení zaměřuje na nízkopříjmové skupiny obyvatel. Těmto skupinám obyvatel se snaží město pomáhat nejen v oblasti bydlení, ale také zajištěním jejich potřeb mimo jiné také vytvořením Komunitního plánu sociálních služeb.

Na základě výše uvedených skutečností je bytový fond města Vsetína tvořen všemi typy bytů od nájemních, přes podporované byty, bydlení pro seniory (tato oblast bytové politiky města je velmi rozmanitá a tento typ bydlení je velmi rozvinutý na území Vsetína), až po startovací byty pro mladé rodiny. Rozmanitost bytového fondu se bohužel negativně odráží ve vysokém počtu bytů ve vlastnictví města, a tím pádem také ve značném zatížení města v oblasti nákladů na správu těchto bytů. Městský úřad Vsetín se proto tento problém snaží vyřešit privatizací vybraných bytových domů s obecními byty a přednostně je nabízí k odkupu nájemníkům s řádně uzavřenou nájemní smlouvou. I přes tyto snahy je bytový fond města stále velmi rozsáhlý.

Město se snaží využít veškerých prostředků pro podporu a rozvoj bytové politiky a využívá nejen zdrojů z vlastního rozpočtu, ale také státních dotačních programů, v jejichž čerpání je velmi úspěšné, ať už se jednalo o získání prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení – na regeneraci panelových sídlišť Sychrov, Jasénka a Rokytnice, kdy se státními prostředky řešily problémy špatného technického stavu chodníků, nedostatku parkovacích míst, chybějící zeleň či nový mobiliář hřišť pro děti. Nebo o získání prostředků z podprogramu ministerstva pro místní rozvoj na výstavbu nájemních bytů pro osoby s nízkými příjmy.

V oblasti správy je bytová politika dělena mezi MÚ Vsetín a realitní kancelář. Realitní kancelář H&B real zajišťuje pro město následující činnosti: podepisuje smlouvy s nájemníky obecních bytů, kontroluje platbu nájmu nájemníky, při případném nezaplacení na tuto skutečnost upozorní MÚ, provádí v bytech drobné opravy a pravidelné revize zařízení. Zbylé činnosti, jako právní obsah nájemních smluv, vymáhání pohledávek, či investice většího rozsahu do bytového fondu jsou zcela v kompetenci města Vsetín. Dvojkolejnost výkonu správy bytového fondu by mohla v budoucnu narazit na problémy v oblasti kontroly či řízení oblasti bydlení ve Vsetíně. I přes tuto skutečnost lze konstatovat, že veškeré klíčové činnosti v této oblasti má stále v gesci město Vsetín.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie:

- [1] DRÁPALOVÁ, J. Regenerace panelových domů krok za krokem. Brno: ERA, 2006. 142 s. ISBN 80-7366-054-7.
- [2] LUX, M. aj. Bydlení – věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Slon, 2002. 290 s. ISBN 978-80-86429-12-0.
- [3] LUX, M. aj. Standardy bydlení 2004/2005. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2005. 179 s. ISBN 80-7330-075-3.
- [4] POLÁKOVÁ, O. aj. *Bydlení a bytová politika*. Praha: EKOPRESS, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5
- [5] ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: Civitas per Populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Internetové zdroje:

- [6] BARTOŇ, L. Přehled získaných dotací v rámci programu Podpora regenerace panelových sídlišť 2000 - 2009. *Město Vsetín* [online]. Změněno 18.9.2009, [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/prehled-ziskanych-dotaci-C3%ADdli%C5%A1t%C4%9B+Sychrov>>.
- [7] Bytové družstvo se potýká s dlužníky. *Město Vsetín* [online], [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/bytove-druzstvo-se-potyka-s-dluzniky/d-498975/query=stavebn%C3%AD+dru%C5%BEstvo+Vset%C3%ADn%20>>.
- [8] ČADOVÁ, Jana. Zpráva o situaci vsetínské romské komunity. *Město Vsetín* [online]. Změněno 8. 11. 2011, [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/zprava-o-situaci-vsetinske-romske-komunity/d-502484/query=vyst%C4%9Bhov%C3%A1n%C3%AD+Rom%C5%AF>>.
- [9] Časová řada za SO ORP Vsetín. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ ve Zlíně* [online]. Poslední aktualizace 15.12.2011 [cit. 2012-03-28]. Dostupné z:

[http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/casova rada za so orp vsetin](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/casova_rada_za_so_orp_vsetin).

- [10] Česká republika. Zákon č. 72 ze dne 24. března 1994 Sb., zákon o vlastnictví bytů. *Sbírka zákonů*. 1994, 022/1994. Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>.
- [11] Česká republika. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb.: o obecných technických požadavcích na výstavbu. *Sbírka zákonů ČR*. 2006, roč. 2006, částka 163. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=414e65ee-f215-465f-9f13-c8c43a25fed0>.
- [12] Diakonie Vsetín: Středisko Vsetín. [online], [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <http://www.diakonievsetin.cz/>.
- [13] GRYGAR, J. aj. *Příčiny a souvislosti stěhování vsetínských Romů z pavlačového domu č.p. 1336 v říjnu 2006: Zpráva z šetření* [online]. 2.vyd. Masarykova univerzita, Fakulta sociálních studií.: 2007, [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: http://www.dzeno.cz/docs/vsetin_final_070228_FINALE.pdf.
- [14] *Komerční banka: Hypoteční kalkulačka* [online], [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml?price=600000&savings=0&loanMaturity=30&btn-submit=Vypo%C4%8D%C3%ADtej>.
- [15] *Koncepce bytové politiky z roku 2005. Ministerstvo pro místní rozvoj* [online], [cit. 2012-02-27]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>.
- [16] *Koncepce bytové politiky: Výtah z koncepce bytové politiky. Státní fond rozvoje bydlení: O SFRB* [online]. 2011 [cit. 2012-04-27]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/koncepce.html>.
- [17] *Konec regulace nájemného posílí pozice nájemníků. Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2010/Konec-regulace-najemneho-posili-pozice-najemniku>.

- [18] KPMG, s.r.o. Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (2011) [online], [cit. 24. 2. 2012]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>>.
- [19] Města a obce: Věkové složení obyvatelstva v okresním městě Vsetíně. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ Zlín* [online]. Poslední aktualizace 15.11.2011, [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/vekove_slozeni_obyvatelstva_v_okresnim_meste_vsetine_k_31_12_2010/\\$File/w7240211119.xls](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/vekove_slozeni_obyvatelstva_v_okresnim_meste_vsetine_k_31_12_2010/$File/w7240211119.xls)>.
- [20] Města a obce: Přírůstky/úbytky stěhování v obcích Zlínského kraje v letech 1995 až 2010 - celkem. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ Zlín* [online]. 15.11.2011 [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/prirustky_ubytiky_stehovanim_v_obcich_zlinskeho_kraje_v letech_1995_az_2010_celkem/\\$File/migrace_stehovani.xls](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/prirustky_ubytiky_stehovanim_v_obcich_zlinskeho_kraje_v letech_1995_az_2010_celkem/$File/migrace_stehovani.xls)>.
- [21] Města a obce: Celkové přírůstky/úbytky v obcích Zlínského kraje v letech 1995 až 2010 - celkem. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ Zlín* [online]. 15.11.2011 [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/celkove_prirustky_ubytiky_v_obcich_zlinskeho_kraje_v letech_1995_az_2010_celkem/\\$File/celkove_prirustky.xls](http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/celkove_prirustky_ubytiky_v_obcich_zlinskeho_kraje_v letech_1995_az_2010_celkem/$File/celkove_prirustky.xls)>.
- [22] *Město Vsetín: Školství* [online], [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/matenske-skoly/os-6727/p1=6527>>.
- [23] *Nemocnice Vsetín: Sekce oddělení* [online]. [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <<http://www.nemocnice-vs.cz/?sekce=oddeleni&text=oddeleni>>.
- [24] Obecně závazná vyhláška města Vsetína č. 15/1999 o ocenění jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína. In: *Město Vsetín* [online]. 1999 [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vyhlasiky-a-pravidla-mesta/ds-3451/p1=6937>>.
- [25] Okres Vsetín. *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ ve Zlíně* [online]. [cit. 2012-04-16]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/okres_vsetin>.
- [26] Pravidla zastupitelstva města Vsetín: Pravidla pro ocenění a prodej jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína (2003). *Město Vsetín* [online], [cit.

- 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vyhlaskey-a-pravidla-mesta/ds-3451/p1=6937>>.
- [27] Pravidla Zastupitelstva města Vsetín: Pravidla pro prodej bytů a nebytových prostor obálkovou metodou (2009). *Město Vsetín* [online], [cit. 2012-02-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vyhlaskey-a-pravidla-mesta/ds-3451/p1=6937>>.
- [28] Pravidla Zastupitelstva města Vsetín: Pravidla pro ocenění a prodej jednotek v obytných domech ve vlastnictví města Vsetína (2010) . *Město Vsetín* [online], [cit. 2012-02-17]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vyhlaskey-a-pravidla-mesta/ds-3451/p1=6937>>.
- [29] Pravidla Zastupitelstva města Vsetín: Pravidla pro prodej bytových a nebytových jednotek v obytných domech, rodinných domů a jejich podílů na nemovitostech v majetku města Vsetín (2010). *Město Vsetín* [online], [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vyhlaskey-a-pravidla-mesta/ds-3451/p1=6937>>.
- [30] Vsetín: Mikroregion Vsetínsko. *Města a obce* [online], [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <http://mesta.obce.cz/moolvol/dokumenty2.asp?id_org=18676&id=474236&n=mikroregion%2Dvsetinsko>.
- [31] Vybrané údaje ze SLDB 2001 za ZSJ - okres Vsetín. In: *Český statistický úřad: Krajská správa ČSÚ ve Zlíně* [online]. 2005, 24.2.2005 [cit. 2012-04-20]. Dostupné z: <[http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/9D0039B379/\\$File/72290402.xls](http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/9D0039B379/$File/72290402.xls)>.
- [32] Seznam obcí s dotovanými byty. *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online], [cit. 2012-04-05]. Dostupné z: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Seznam-obci-s-dotovanymi-byty>>.
- [33] Směrnice Ministerstva životního prostředí č.9/2009. *Zelená úsporám* [online], [cit. 2012-02-27]. Dostupné z: <<http://www.zelenausporam.cz/sekce/564/obecne-dokumenty/>>.
- [34] Státní fond rozvoje bydlení : Programy a podpory [online], cit. 24.3. 2012, dostupné z : <<http://www.sfrb.cz/programy.html>>.

- [35] STEJSKALOVÁ, Eva. Do druhé vlny privatizace má jít třetina bytů. *Město Vsetín* [online]. Změněno 6. 12. 2007, [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/do-druhe-vlny-privatizace-ma-jit-tretina-bytu/d-478835/query=privatizace+byt%C5%AF>>.
- [36] STEJSKALOVÁ, Eva. Nájemníci privatizovaných bytů dosáhnou díky městu na úvěr. *Město Vsetín* [online]. Změněno 9. 9. 2008, [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/najemnici-privatizovanych-bytu-dosahnou-diku-mestu-na-uver/d-483751/query=privatizace+byt%C5%AF>>.
- [37] STEJSKALOVÁ, Eva. Město přitvrdilo proti neplatičům a nepřizpůsobivým občanům. *Město Vsetín* [online]. Změněno 7. 5. 2008, [cit. 2012-04-16]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/mesto-pritvrdilo-proti-neplaticum-aneprizpusobivym-obcanum/d481114/query=vym%C3%A1h%C3%A1n%C3%AD+pohled%C3%A1vek>>.
- [38] STEJSKALOVÁ, Eva. Vsetín: nenecháme se vydírat médii a samozvanými ochránci lidských práv. *Město Vsetín* [online]. Změněno 24. 7. 2007, [cit. 2012-04-23]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/vsetin-nenechame-se-vydirat-medii-a-samozvanymi-ochranci-lidskych-prav/d-476737/query=vyst%C4%9Bhov%C3%A1n%C3%AD+Rom%C5%AF>>.
- [39] STEJSKALOVÁ, Eva. Regenerace Sychrova a Jasenky začíná...: Regenerace sídliště začne v nejbližších dnech. *Město Vsetín* [online]. Změněno 4.8.2006, [cit. 2012-03-08]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/regenerace-sychrova-a-jasenky-zacina/d-380550/query=s%C3%ADdli%C5%A1t%C4%9B+Sychrov>>.
- [40] STEJSKALOVÁ, Eva. Regenerace Rokytnice bude pokračovat. *Město Vsetín* [online]. Změněno 16. 12. 2009 [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/regenerace-rokytnice-bude-pokracovat/d-492306/query=s%C3%ADdli%C5%A1t%C4%9B+Rokytnice>>.
- [41] STEJSKALOVÁ, Eva. Regenerace Sychrova a Rokytnice by měla pokračovat. *Město Vsetín* [online]. Změněno 25. 2. 2009 [cit. 2012-04-22]. Dostupné z: <<http://www.mestovsetin.cz/regenerace-sychrova-a-rokytnice-by-mela-pokracovat/d-487060/query=s%C3%ADdli%C5%A1t%C4%9B+Jasenka>>.

- [42] STEJSKALOVÁ, Eva. Zastupitelé požehnali druhé vlně privatizace bytů. *Město Vsetín* [online]. Změněno 13. 12. 2007, [cit. 28. 3. 2012]. Dostupné z: <http://www.mestovsetin.cz/zastupitele-pozehnali-druhe-vlne-privatizace-bytu/d-478932/query=privatizace+byt%C5%AF>.
- [43] ŠEFLOVÁ, Alena. Fond rozvoje bydlení na území města Vsetína 2012: Fond rozvoje bydlení na území města Vsetína. *Město Vsetín* [online]. Změněno 23.11.2005, [cit. 2012-04-04]. Dostupné z: <http://www.vsetin.cz/fond-rozvoje-bydleni-na-uzemi-mesta-vsetina-2012/d-250324/p1=6916>.
- [44] ŠIDLLOVÁ, Marie. Domov na Ohradě získá město. *Město Vsetín* [online]. 2011 [cit. 2012-03-28]. Dostupné z: <http://www.mestovsetin.cz/domov-na-ohrade-ziska-mesto/d-499519/query=p%C5%99evod+domova+pro+seniory>.
- [45] Zelená úsporám. *Ministerstvo životního prostředí* [online], [cit. 2012-02-27]. Dostupné z: <http://www.zelenausporam.cz/sekce/470/popis-programu/>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

Atd.	A tak dále
Atp.	A tak podobně
ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČR	Česká republika
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
p.a.	Per anum – ročně
písm.	Písmeno
RPS	Regenerace panelových sídlišť
Sb.	Sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SRN	Spolková republika Německo
Str.	Strana
Tj.	To je
Tzv.	Tak zvaně
Vč.	Včetně
VZŠ	Vyšší odborná škola zdravotnická
Zj.	Zejména

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1. Věková pyramida obyvatel města Vsetína k 31. 12. 2010

Obr. 2. Změny počtu obyvatel ve městě Vsetín

Obr. 3. Změny počtu obyvatel v důsledku migrace

Obr. 4. Nejvyšší úroveň dosaženého vzdělání ve Vsetíně

Obr. 5. Mapka znázorňující lokality s bytovými domy, nabízené městem Vsetín v 1. etapě privatizace

Obr. 6. Mapka znázorňující lokalizaci jednotlivých bytových domů, nabízených občanům k privatizaci v 2. privatizační etapě

Obr. 7. Vlastní schéma procesu privatizace bytů ve městě Vsetín

SEZNAM TABULEK

Tab. 1. Charakteristika podpory výstavby technické infrastruktury pro následnou bytovou výstavbu

Tab. 2. Charakteristika podpory výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt)

Tab. 3. Stručné informace o podpoře regenerace panelových sídlišť

Tab. 4. Stručná charakteristika programu - Podpora výměny olověných rozvodů vody v bytových domech

Tab. 5. Informace o poskytování programu – Podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé do 36 let

Tab. 6. Charakteristika Integrovaného operačního programu

Tab. 7. Základní informace o úvěrech na výstavbu nájemních domů

Tab. 8. Základní informace o podpoře bydlení poskytované formou záruk za splácení úvěrů na výstavbu nájemních bytů

Tab. 9. Základní informace o programu Záruk za bankovní úvěry na opravu bytových domů

Tab. 10. Stručné informace o programu Úvěrů na modernizaci bytů pro obce poskytované v gesci SFRB

Tab. 11. Stručné informace o programu Úvěr na opravy z gesce Povodňových programů poskytovaných SFRB

Tab. 12. Stručné informace o programu Úvěr na pořízení bydlení v gesci SFRB

Tab. 13. Základní informace o programu Úvěry obcím v rámci Povodňových programů

Tab. 14. Seznam nákupních středisek ve Vsetíně

Tab. 15. Počty bytů nabízených k prodeji v 1. etapě privatizace bytového fondu města

Tab. 16. Byty nabízené v druhé vlně privatizace, jejich počty a lokalizace v rámci druhé vlny privatizace

Tab. 17. Etapy procesu regenerace panelových sídlišť Vsetína a získané dotace

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA P I:

PŘÍLOHA P I: NÁZEV PŘÍLOHY