

Vývoj a analýza hospodaření s městskými byty ve vybraných městech Zlínského kraje

Marta Tománková

Bakalářská práce
2014

 Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Marta Tománková**
Osobní číslo: **M11686**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Management a ekonomika**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Vývoj a analýza hospodaření s městskými byty
ve vybraných městech Zlínského kraje**

Zásady pro vypracování:

Úvod

I. Teoretická část

- Definujte základní pojmy a popište teoretické poznatky o hospodaření s městským bytovým fondem.

II. Praktická část

- Charakterizujete vybraná města Zlínského kraje.
- Popište a analyzujte hospodaření s městským bytovým fondem ve vybraných městech Zlínského kraje.
- Navrhněte možnosti zlepšení hospodaření s městskými byty.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

ELIÁŠ, Karel a Marek SVATOŠ. Nový občanský zákoník. Ostrava: Sagit, 2012, 320 s. ISBN 978-80-7208-920-8.

KORECKÁ, Věra. Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu. 2., aktualiz. a rozš. vyd. Praha: Wolters Kluwer ČR, 2011, 847 s. ISBN 978-807-3576-370.

NOVÁKOVÁ, Helena. Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování. 2. vyd. Praha: BOVA POLYGON, 2007, 150 s. ISBN 978-80-7273-140-4.

SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA a Alena KLIKOVÁ. Byt v soukromém a veřejném právu. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 135 s. ISBN 978-802-1057-470.

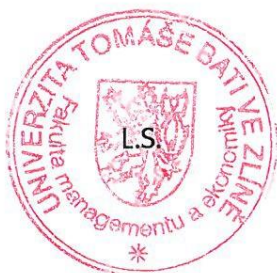
WHITEHEAD, Christine a Kathleen SCANLON. Social housing in Europe. 1. vyd. London: London School of Economics and Political Science, 2007, 180 s. ISBN 978-085-3281-009.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Pavel Grebeníček
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 17. února 2014
Termín odevzdání bakalářské práce: 16. května 2014

Ve Zlíně dne 17. února 2014



prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková
děkanka



doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

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

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

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

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

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

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

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

Prohlašuji, že:

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

Ve Zlíně

30. 4. 2014

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

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce popisuje vývoj a analyzuje hospodaření s byty ve vlastnictví územně samosprávných celků. V teoretické části jsou vysvětleny základní pojmy z oblasti bydlení, bytové politiky a nájmu bytů v podmínkách územních samospráv. Praktická část je zaměřena na komparativní analýzu příjmů a výdajů týkajících se bytového fondu dvou měst ve Zlínském kraji. Obě města jsou obcí s rozšířenou působností, se srovnatelným počtem obyvatel a bytů. Sledovaným obdobím jsou roky 2008 - 2013.

Klíčová slova: bydlení, nájem, nájem bytu, hospodaření s byty, Vsetín, Uherské Hradiště

ABSTRACT

This bachelor thesis analyses the development of local government units as well as their dwelling management. The theoretical part explains the basic terms of housing, housing policies and flat rentals of municipal authorities. The practical part focuses on comparative analysis of income and expenses from housing stock in two cities of Zlín region. Both cities are municipalities with extended competence and have comparable population and number of flats. Data is collected from 2008 to 2013.

Keywords: housing, rent, flat rental, dwelling management, Vsetín, Uherské Hradiště

Ráda bych poděkovala vedoucímu bakalářské práce Ing. Pavlu Grebeníčkovvi za jeho odborné vedení a inspirativní rady. Děkuji za poskytnutí údajů pracovníkům Magistrátu města Zlína a měst Kroměříž, Vsetín a Uherské Hradiště.

Rovněž děkuji rodině a zvláště dceři za podporu a trpělivost po celou dobu studia.

„Každý, kdo se přestane učit, je starý, ať je mu 20 nebo 80. Každý, kdo se stále učí, zůstává mladý. Je nejlepší v životě zůstat mladý.“

Henry Ford

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

OBSAH

ÚVOD	10
I. TEORETICKÁ ČÁST	12
1 BYDLENÍ A TRH	13
1.1 ZVLÁŠTNOSTI TRHU BYDLENÍ	13
1.2 ZÁSAHY STÁTŮ DO TRHU BYDLENÍ	14
2 TRH A BYTOVÁ POLITIKA NA ÚZEMÍ ČR	15
2.1 VZNIK A HISTORIE BYTOVÉ POLITIKY DO ROKU 1945	15
2.2 TRH A BYTOVÁ POLITIKA V LETECH 1945-1990	16
2.2.1 Vývoj nájemného do roku 1990	18
2.3 TRH A BYTOVÁ POLITIKA PO ROKU 1990	19
2.3.1 Právní úprava nájmu bytu	20
2.4 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY	22
2.4.1 Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020	22
2.4.2 Státní bytová politika Slovenské republiky	23
2.4.3 Bytová politika dalších evropských států	24
3 BYTOVÝ FOND	26
3.1 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU	26
3.2 HOSPODAŘENÍ MĚST A OBCÍ S BYTOVÝM FONDEM	27
3.2.1 Zákon o obcích	27
3.2.2 Finanční hospodaření obcí	28
3.2.3 Správa bytového fondu	29
3.3 ZÁKON Č. 89/2012 SB., OBČANSKÝ ZÁKONÍK	30
II. PRAKTICKÁ ČÁST	32
4 ZLÍNSKÝ KRAJ	33
5 UHERSKÉ HRADITĚ	35
5.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA MĚSTA	35
5.2 BYDLENÍ	36
5.3 HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝM BYTOVÝM FONDEM	37
5.3.1 Vývoj regulovaného nájemného v letech 1990 - 2013	39
5.3.2 Hospodaření s bytovým fondem v letech 2008 – 2013	44
5.4 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA UHERSKÉ HRADIŠTĚ	45
6 MĚSTO VSETÍN	47
6.1 ORGANIZAČNÍ STRUKTURA	47
6.2 BYDLENÍ	48
6.3 HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝM BYTOVÝM FONDEM	49

6.3.1 Vývoj regulovaného nájemného 1992 - 2013.....	50
6.3.2 Hospodaření s bytovým fondem v letech 2008 - 2013	51
6.4 KONCEPCE BYDLENÍ MĚSTA VSETÍNA 2012-2020	52
7 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝM BYTOVÝM FONDEM VE VYBRANÝCH MĚSTECH	54
7.1 VÝVOJ REGULOVANÉHO NÁJEMNÉHO 1992-2013.....	54
7.2 HOSPODAŘENÍ S BYTOVÝM FONDEM 2008-2013	54
7.2.1 Počet bytů a celkový příjem z nájemného z bytů – srovnání rok 2008 a 2013.....	54
7.2.2 Počet prodaných bytů a průměrná kupní cena za 1 byt v letech 2008 -2013.....	55
7.2.3 Průměrný roční příjem z nájemného na 1 byt - rok 2008 a 2013.....	56
7.2.4 Průměrné roční výdaje na opravy a rekonstrukce včetně správy.....	56
8 NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝMI BYTY	58
8.1 TRŽNÍ NÁJEMNÉ	58
8.2 KAŽDOROČNÍ ZVYŠOVÁNÍ NÁJEMNÉHO.....	58
8.3 JISTOTA	59
8.4 NÁJEMNÍ SMLOUVA NA DOBU URČITOU	60
8.5 MIMOÚČETNÍ SLEDOVÁNÍ SKUTEČNÝCH PŘÍJMŮ A VÝDAJŮ BYTOVÉHO FONDU	61
8.6 FACILITY MANAGEMENT	62
ZÁVĚR	63
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	65
SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	69
SEZNAM GRAFŮ	70
SEZNAM TABULEK.....	71

ÚVOD

Bydlení, podle Maslowovy teorie hierarchie potřeb lidí, patří k základním fyziologickým potřebám. Bez uspokojení základních fyziologických potřeb člověk nemůže dlouhodobě existovat a už vůbec se nemůže dále rozvíjet tak, aby byl platným a přínosným členem společnosti. Zároveň je bydlení důležitým prvkem, který určuje životní úroveň lidí a kromě ekonomických aspektů má také důležité sociální aspekty.

Bydlení je také jednou ze základních podmínek zachování a rozvoje obcí a měst, a uspokojování bytových potřeb jejich obyvatel.

To, že touha po vlastním bydlení, bez nastavení odpovídajících ekonomických parametrů a odpovědnosti, může ovlivnit ekonomiku a hospodářství, poznali a poznávají všichni ekonomové i obyčejní lidé od roku 2008. Hypoteční krize ve Spojených státech amerických způsobila propad cen nemovitostí, pád dolaru a ekonomickou recesi a postupně se rozšířila přes finanční sektor do celého světa. I když tato krize vznikla z důvodu kombinací více faktorů, na jejím začátku byl snad dobrý úmysl – umožnit vlastnické bydlení i finančně nejslabší vrstvě.

Na bydlení můžeme pohlížet z několika hledisek. Z urbanistického hlediska – zda se objekt bydlení nachází ve městě, v příměstském satelitu nebo na vesnici. Ze stavebně technického hlediska – zda se jedná o rodinný dům nebo bytový dům, zda při výstavbě byla použita panelová technologie, zděná technologie, atd. Další členění může být například z pohledu vlastnického. Podle vlastnictví můžeme byty rozdělit na vlastnictví fyzických osob, vlastnictví právnických osob a družstevní vlastnictví. Z hlediska užívání rozlišujeme byty na byty užívané na základě vlastnictví – osobního nebo družstevního, nebo na nájemní byty užívané na základě nájemní smlouvy.

Tato bakalářská práce se v praktické části podrobně zabývá pouze jedním druhem bydlení, a to nájemním, speciálně nájemními byty ve vlastnictví municipalit.

Cílem bakalářské práce je zjistit, jak v praxi hospodaří jednotlivé municipality s městskými byty, analyzovat a porovnat municipality, jejichž struktura a velikost bytového fondu je podobná a navrhnout možnosti zlepšení hospodaření. Teoretická část práce se zabývá zvláštnostmi trhu bydlení, zásahy států do politiky bydlení, bytovou politikou na území České republiky, koncepcemi bytové politiky a legislativou. V praktické části je popsána

struktura bytového fondu, vývoj nájemného z bytu a hospodaření s byty ve městech Vsetín a Uherské Hradiště.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYDLENÍ A TRH

Bydlení je v demokratické společnosti, která je založena na tržním hospodářství, soukromým – privátním statkem. Na trhu se střetává nabídka s poptávkou, v krátkém období převaha nabídky nad poptávkou cenu bydlení snižuje a převaha poptávky nad nabídkou cenu bydlení zvyšuje. Bydlení v žádném případě nemůže být statkem veřejným, jak jej chápe ekonomická teorie. Nemá totiž žádný z atributů veřejného statku, jako je nedělitelnost a nevylučitelnost ze spotřeby. (Lux a Kostecký, 2011, s. 23)

Trh bydlení není trhem dokonalým, je ovlivňován intervencemi státu (kupní ceny, dotace na výstavby a rekonstrukce, nájemné atd.) a ceny bydlení jsou určovány ve většině případů existující nabídkou bytů a poptávkou po bydlení a také strukturou bytového fondu.

Fakticky je trh bydlení složen z nečetného množství trhů s bytovými službami, na nichž se setkávají preference spotřebitelů s nabídkou investorů. (Lux, 2004)

„Trh nemovitostí je součástí všeobecného tržního systému, parciálním trhem, který podléhá obecným tržním zákonitostem s určitými zvláštnostmi, které jsou dány naturálně věcnými vlastnostmi nemovitostí na rozdíl od věcí movitých snadno přemístitelných. Trh nemovitostí samozřejmě ovlivňuje všechny ostatní trhy, celou tržní soustavu a její jednotlivé prvky.“ (Císař, 1998, s. 17)

1.1 Zvláštnosti trhu bydlení

Trh bydlení je zvláštním trhem a mají na něj vliv abstraktní specifika, která jsou příčinou jeho neefektivnosti a nepružnosti:

- Zakořeněnost v prostoru, bydlení nelze přenést z jednoho prostoru do druhého.
- Vysoké transakční náklady, které zvyšují cenu bydlení, tím odrazují kupující i prodávající a důsledkem je omezení obratu na trhu.
- Bydlení je typem zboží dlouhodobé spotřeby. V podstatě existují jen dvě základní formy právního užívání bydlení - nájemní a vlastnické. Ale vlastnické bydlení, i když je typem zboží dlouhodobé spotřeby, je zároveň i specifickou investicí.
- Externality, pozitivní i negativní, které narušují efektivnost trhu.
- Dvojitá role státu a obcí, které se na jedné straně snaží o lepší fungování trhu (např. dotace, pravidla pro hypoteční úvěry, příspěvky na stavební spoření, příspěvky na

rekonstrukce, územní plán - určení pozemků pro výstavbu, vybudování infrastruktury) a na druhé straně zastávají „sociální roli“ pro ty skupiny občanů, pro něž je bydlení finančně nedostupné (Lux a Kostelecký, 2011, s. 27-33).

Duální role „ideálního“ státu je též nazývána jako role racionálního ekonoma a chápacího paternalisty. Splnění obou rolí současně není možné. (Lux a Kostelecký, 2011, s. 49)

1.2 Zásahy států do trhu bydlení

Bydlení patří mezi základní lidské potřeby a je typem privátního statku, jehož spotřeba je důležitá pro společnost a udržitelný ekonomický růst, proto státy zasahují na trhu bydlení. Kromě ekonomického hlediska má bydlení i hledisko sociální, protože slouží k uspokojování potřeb lidí a také určuje jejich životní úroveň.

Charakter a míra státních zásahů jsou dány společenským klimatem, politickou situací a historickým vývojem. Pro zásahy států na trhu bydlení se používá termín bytová politika. Téměř všechny země mají koncepci bytové politiky, kterou se snaží ovlivnit trh bydlení.

(Lux a Kostelecký, 2011, s. 49-50)

2 TRH A BYTOVÁ POLITIKA NA ÚZEMÍ ČR

2.1 Vznik a historie bytové politiky do roku 1945

Na výrazné změně v bydlení v novodobé historii mají podíl dvě události. A to zrušení nevolnictví v roce 1781 císařem Josefem II. a zrušení roboty v roce 1848. Jedním z důsledků těchto kroků byl odchod obyvatel z venkova do měst, což umožnilo rozvoj průmyslové revoluce. V souvislosti s tímto města získala nový urbanizační význam a začala se postupně měnit struktura bydlení, která byla do té doby převážně vlastnického charakteru.

Trh nájemního bydlení se rychle rozvíjel a zpočátku nebyl nijak regulován. Prvními zásahy státu do bydlení byl zákon č. 253/1852 Říšského zákoníku, který obsahoval pravidla pro zakládání svépomocných bytových družstev a zákon č. 37/1892 Říšského zákoníku, který osvobodil výstavbu dělnických bytů od daně (o zvýhodnění nájemních domů s dělnickými byty). (Lux a Kostecký, 2011, s. 96)

Z důvodu rostoucího počtu obyvatel ve městech a důsledků I. světové války byla v roce 1917 zavedena regulace nájemního bydlení (Lux a Kostecký, 2011, s. 96). Regulace výše nájmu se vztahovala na byty postavené před I. světovou válkou a přípustná výše nájemného byla pravidelně upravována novelou zákona na ochranu nájemníků a umožňovala zvýšit nájemné jen pevně stanoveným indexem. Původním záměrem bylo, že tato ochrana nájemníků, vyvolaná mimořádným nedostatkem bytů, bude jen dočasná, zaniknout měla v roce 1940. Od roku 1928 byla možnost dohody na výši nájemného, ale jak pronajímatel, tak i nájemce mohli požádat soud o určení výše nájemného. Nové bytové domy postavené za 1. republiky z hlediska nájemného byly rozděleny na tzv. státní obytné domy a tzv. nechráněné nájmy. (Darebný a Hádl, 1993, s. 5)

Postupným uvolňováním nájemného vznikl před II. světovou válkou poměrně rozsáhlý fungující trh nájemního bydlení. Obsazení Československa a začátek II. světové války znamenal faktický konec volného trhu s bydlením. Od června 1939 byla zavedena regulace nájmu, která trvala až do května 1945. (Lux a Kostecký, 2011, s. 96)

2.2 Trh a bytová politika v letech 1945-1990

Po osvobození Československa došlo paradoxně k situaci, kdy byl větší počet volných bytů, než před začátkem II. světové války. Tato situace byla způsobena konfiskací bytů židů v průběhu války a odsunem obyvatel hlásících se k Německé říši po konci II. světové války. Tím se uvolnilo větší množství bytů, než byl jejich úbytek z důvodů válečných škod. (Lux a Kostelecký, 2011, s. 96)

U stávajících bytů byla i po osvobození zachována původní výše regulovaného nájemného, u bytů dokončených po 5.5.1945 bylo opět stanoveno regulované nájemné, jako pevná cena, v rozmezí od 10 do 20 Kč/m², podle velikosti obce. (Darebný a Hádl, 1993, s. 6)

V letech 1948 – 1990 vycházela bytová politika z principu, že byt je významný statek v životě člověka, a že náklady na jeho výstavbu a udržování se nemají přenášet do výdajů domácností. Právo na bydlení začalo být chápáno jako nárokové. Bydlení přestalo být ekonomickým statkem a stalo se spíše statkem veřejným. Což mělo za následek zestátnění soukromých bytových domů, omezení svobodného rozhodování bytových družstev, bezplatné přidělování zestátněných i nově postavených státních bytů a administrativně stanovené nájemné na velmi nízké úrovni.

Po druhé světové válce byla výstavba nových bytů omezená. K oživení došlo až koncem padesátých let, kdy začala výstavba bytových domů za podpory státu a průmyslových podniků. Z veřejných prostředků začala být také podporována družstevní výstavba. Další vlnou výstavby bytů podporovanou státem a financovanou z veřejných rozpočtů, byla intenzivní panelová výstavba v 70. a 80. letech minulého století, která byla ve své době přeceňována z hlediska počtu nově postavených bytů, protože se stavěly převážně menší byty. Zároveň byla podceňována životnost panelových bytů, která se době výstavby odhadovala na 50 let. S odstupem času, se ukázalo, že v případě modernizace panelových domů je jejich životnost delší, než se původně předpokládalo. (Lux a Kostelecký, 2011, s. 97)

Z pohledu vlastnictví se bytové hospodářství v tomto období členilo na státní byty, družstevní byty a byty v soukromém vlastnictví. Zatímco státní a družstevní byty byly státem podporovány – jak dotacemi na výstavbu, tak i na běžnou údržbu, tak soukromí vlastníci bytů, kteří je nemohli nevyužívat pro svou potřebu, byli za toto vlastnictví v souladu s marxisticko-leninskou ideologií „trestáni“.

Bytové hospodářství, kdy převážná část bytového fondu byla státní, se řídilo těmito zákony a předpisy:

- zákonem č.109/1964 Sb., hospodářský zákoník
- zákonem č. 41/1964 Sb., o hospodaření s byty
- zákonem č. 40/1964 Sb., občanský zákoník
- vyhláškou č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu za služby spojené s užíváním bytu
- zákonem č. 69/1967 Sb., o národních výborech

Základním předpisem pro hospodaření se státními byty byly „Zásady pro úpravu organizace bytového hospodářství národních výborů a pro rozvoj účasti uživatelů bytů na správě a údržbě bytového fondu“ (Beran a Foit, 1979, s. 14). Bytové hospodářství bylo státní hospodářskou organizací, řízenou národními výbory. V té době byly zřizovány dobrovolné a neplacené domovní komise a občanské komise, jejichž prostřednictvím mělo být realizováno právo uživatelů bytů na účasti, na správě a údržbě bytů.

Mimo státní byty existovala i Lidová bytová družstva, později Stavební bytová družstva. Výstavba družstevních bytů byla financována z úvěrů, které činily 75% až 95% nákladů. Zbývající část skládali členové družstva v hotovosti nebo v hodnotě svépomocné práce na výstavbě bytu. Činnost SBD se kromě platných zákonů řídila Vzorovými stanovami stavebních bytových družstev. (Beran a Foit, 1979, s. 69-84)

Bytovým majetkem v soukromém vlastnictví byl každý obytný dům ve vlastnictví fyzické nebo soukromé právnické osoby, který byl větší než rodinný domek (měl více než 5 obytných místností, jejichž celková výměra byla vyšší než 120 m²). (Beran a Foit, 1979, s. 85)

V případě uvolnění bytu v soukromém vlastnictví, byl tento byt přidělen národním výborem občanovi, který byl zapsán ve schváleném pořadníku. Vlastník nebyl oprávněn s byty ve svém domě volně disponovat. Za užívání bytů nájemci platili nájemné podle zákona 60/1964 Sb. vlastníkovi, který byl povinen jej odvádět na zvláštní bezúročný účet u státní spořitelny. Peníze z tohoto účtu byly účelově vázány a uvolňovaly se v pořadí:

1. Domovní daň (45% nebo 50%) odváděla spořitelna bez příkazu vlastníka domu. Pokud odvedené nájemné nestačilo na pokrytí daně, vlastník domu musel doplnit ze svých prostředků
2. Dědické dávky

3. Účet oprav v maximální výši 30% z vybraného nájemného. Faktury musely být před proplacením vlastníkovi odsouhlaseny národním výborem. Oproti tomu proplacení faktury vystavené národním výborem soukromý vlastník bytu odsouhlasit nemusel
4. Správní výdaje
5. Volná kvóta – pokud byly uhrazeny všechny daně, dávky a poplatky bylo vlastníkovi uvolnění ročně 2 500 Kč

Právo osobního užívání bytu vzniklo dohodou o odevzdání a převzetí bytu, na základě rozhodnutí o přidělení bytu. Rozhodnutí o přidělení vydávaly příslušné odbory Místních národních výborů nebo Městských národních výborů. Dohoda nabyla platnosti i v případě, že ji uživatel bytu nepodepsal, ale do bytu se nastěhoval nebo převzal klíče. (Beran a Foit, 1979, s. 85-104)

2.2.1 Vývoj nájemného do roku 1990

Regulovaná výše nájemného činila 3,- Kč/m²/měsíc podlahové plochy obytných místností a 1,- Kč/m²/měsíc vedlejších místností (chodby, koupelna, WC, atd.). Tyto sazby se dále snižovaly, např. když byl záchod umístěn v koupelně, byt nebyl vybaven spíží nebo spížní skříní, v bytě nebyla zavedena elektřina nebo plyn na vaření, nebo byt byl umístěn v suterénu, bez ústředního (dálkového vytápění), výška obytných místností byla vyšší než 3,4 m. Snížení nájemného se pohybovalo u jednotlivých položek 5 % až do 50 % (u bytů JZD, lesních závodů, atd.). Další slevy na nájemném přináležely nájemníkům, kteří měli nezaopatřené děti. Slevy na nájemném se odvíjely podle počtu nezaopatřených dětí od 5 % (1 dítě) až do 50 % (4 a více dětí). (Beran a Foit, 1979, s. 143-145)

Státní vlastnictví a nízké nájemné způsobilo, že i přes vytrvalé dotace ze státního rozpočtu, byla značná část bytového fondu devastována. Tato devastace měla více příčin. Jednou z nich byla zanedbaná běžná i celková údržba bytového fondu. Další příčinou bylo to, že nájemníci neměli vztah k bytu, k domu, které byly v socialistickém vlastnictví, tedy ve vlastnictví všech a podle toho se i tak chovali.

2.3 Trh a bytová politika po roku 1990

I když bydlení patří k základním lidským potřebám, právo na bydlení není nárokovým právem, není vymahatelné a v žádném případě jej nelze chápat jako zákonné právo na zajištění bydlení. Přesto stát nese hlavní odpovědnost za fungující systém bydlení. Problematika bytové politiky a nájmu bytů patří do kompetence Ministerstva pro místní rozvoj.

Změny po listopadu 1989, které zasáhly celou ekonomiku, se postupně prosazovaly a ovlivňovaly trh s bydlením. Zásadní změnou, která v delším časovém horizontu ovlivnila trh s bydlením, bylo schválení zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, kdy se obce staly vlastníky bytů na svém území, ke kterým měly do té doby jen právo hospodaření.

„Součástí decentralizace státní moci a obnovení územní samosprávy byl bezúplatný převod bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí. Převod byl zahájen v roce 1991, podle některých zdrojů (Sýkora, 2003) se týkal 877 000 bytových jednotek (23,5 % bytového fondu), podle jiných zdrojů (Slavata, 2000) 1,44 milionu bytů (přibližně 39 % bytového fondu v ČR). Obce byly postaveny do role správců bytového fondu, do jejich působnosti přešla zodpovědnost za tvorbu lokální bytové politiky, byly nuceny nést náklady na provoz, správu a údržbu nově získaného majetku. Transfer bytového fondu však nebyl provázen posílením obecních rozpočtů o dodatečné finanční prostředky, obce nebyly na novou úlohu připraveny po metodické stránce, nebyla vytvořena žádná pravidla ani doporučení pro nakládání s bytovým fondem.“ (Sunega, ©2005)

Hlavním problémem tohoto transferu bylo to, že obce obdržely od státu bytový fond s dlouhodobě zanedbanou údržbou, s nulovým fondem na opravy, s regulovaným - téměř symbolickým nájemným a „socialistickou“ právní ochranou nájemců. (Křiváková, ©2012)

V Koncepti bytové politiky ČR do 2020, jsou analyzovány příčiny současného stavu na trhu bydlení. Nájemní byty nejsou efektivně využívány, spravovány a obnovovány mimo jiné z důvodu deformací trhu způsobenou regulací nájemného a přetrvávajícím nevyváženým postavením pronajímatele a nájemce. Situace vlastnického sektoru je zejména ovlivněna privatizací obecních bytů, která umožnila domácnostem stát se vlastníky, i když někteří z nich z důvodu svým omezených příjmů nejsou schopni se následně o své byty starat. Chybí zákon o sociálním bydlení. Nezbytnou součástí bytové politiky státu musí být i vyrovnání právního postavení nájemců a pronajímatelů, zejména v oblasti rychlé exekuce neplaticích a problémových nájemníků.

2.3.1 Právní úprava nájmu bytu

Základní principy nájemního bydlení upravoval od roku 1964 zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, který byl 67x novelizován. V souvislosti s účinností zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, od data 1. 1. 2014, byl původní občanský zákoník č. 40/1964 Sb., zrušen ke dni 31. 12. 2013.

Protože údaje uvedené v praktické části jsou za období 2008-2013, je nutné vycházet ze zákona 40/1964 Sb., občanský zákoník.

Vysvětlení důležitých pojmů - podle zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník:

- Byt - bytem se rozumí soubor místností (popřípadě jednotlivá obytná místnost), které jsou rozhodnutím stavebního úřadu určeny k trvalému bydlení. Rozhodující pro vymezení souboru místností jako bytu je právní stav založený pravomocným rozhodnutím o povolení užívání stavby (Korecká, 2011, s. 27-28).
- V žádném případě nemůže být za byt považován nebytový prostor nebo nemovitost nebo část nemovitosti určená k rekreaci (Selucká, Fiala, Kliková 2011, s. 32).

§ 685 nájemní smlouva

Uzavřením nájemní smlouvy dává vlastník nájemci právo užívat byt za úplatu - nájemné. Nájemní smlouva na byt se uzavírá podle občanského zákoníku a mezi povinné náležitosti nájemní smlouvy patří zejména:

- Písemná podoba – nájemní smlouva musí být od roku 1993 uzavřena v písemné podobě (nájemní smlouvy před tímto rokem nebyvaly běžně uzavírány, místo nájemní smlouvy sloužily různé doklady – např. rozhodnutí o přidělení bytu, zápis o předání bytu, souhlas s výměnou bytu atd.)
- přesná specifikace předmětu nájmu – bytu (číslo bytu, velikost bytu, nadzemní podlaží, popisné číslo domu, ulice, město, katastrální území)
- doba nájmu bytu (nájem na dobu určitou nebo neurčitou)
- způsob platby nájemného
- výčet všech místností a příslušenství bytu, jejich podlahové plochy. Pro výpočet nájemného se používala započítatelná plocha bytu, kdy balkony a sklepy se započítávaly jen ½ výměry.

- výše nájemného v Kč/m²/měsíc, celková výše nájemného za celý byt, platba za zařizovací předměty v bytě (např. kuchyňskou linku, sporák, plynový kotel, atd.), dále služby spojené s bydlením a výši měsíčních záloh na tyto služby (např. spotřeba vody, vytápění z centrálního zdroje, osvětlení společných prostor v domě atd.) a také počet osob, které v bytě s nájemcem bydlí. Většinou jsou tyto informace uváděny v Evidenčním listu nájemného, který je nedílnou součástí nájemní smlouvy.
- Protokol o předání bytu, který bývá přílohou nájemní smlouvy a ve kterém jsou uvedeny např. den předání bytu, stav předávaného bytu, vybavení bytu, stavy elektroměru, plynoměru, vodoměru atd.

§ 686a - kauce:

Pronajímatel byl oprávněn požadovat, aby nájemce složil peněžní prostředky k zajištění nájemného a úhrad za plnění poskytovaná v souvislosti s užíváním bytu a k úhradě jiných závazků v souvislosti s nájmem bytu. Maximální výše kauce byla ve výši trojnásobku měsíčního nájemného z bytu včetně záloh na služby spojené s bydlením.

§ 687 – práva a povinnosti z nájmu bytu

- Pronajímatel byl povinen předat byt nájemci ve stavu, který umožňoval řádné užívání. Tzn., že byt musel splňovat standardy bydlení, většinou u starších bytů bylo nutné provést celkovou rekonstrukci bytu
- Nájemce byl povinen hradit běžné opravy a údržbu bytu v rozsahu podle Nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník. V § 5 tohoto Nařízení vlády jsou specifikovány drobné opravy. A také je zde stanovena maximální výše součtu všech drobných oprav v bytě, a to max. 70 Kč/m² podlahové plochy bytu a kalendářní rok.

§§706, 707 a 708 – přechod nájmu bytu

Na základě těchto paragrafů automaticky docházelo ze zákona po úmrtí nájemce, nebo po opuštění společné domácnosti nájemcem, k přechodu nájmu bytu na spolubydlící osoby – rodinné příslušníky - děti, vnuky, sourozence přičemž postačovalo, aby tyto osoby v bytě s nájemcem bydlely v den smrti. U cizích osob - druh, družka, atd. byla tato lhůta pro přechod nájmu bytu, tříletá. Pronajímatel neměl právo nájemní smlouvu neuzavřít a neměl

právo ani na zvýšení nájemného z bytu. Nájemci, na které přešlo právo bydlení, platili nadále původní regulované nájemné.

Nízké, regulované nájemné vedlo k tomu, že takto nabytá nájemní práva byla často zneužívána. Stačilo, pokud se plnoletý vnuk nahlásil k babičce den před její smrtí a nájem bytu na něj přešel. Ve většině případů vnuk nadále zůstal bydlet u rodičů a byt po babičce pronajímal bez souhlasu vlastníka – tzv. „černý pronájem“. Prokazování „černého pronájmu“ bylo náročné a hlavně se ve velkých městech těžko hledalo i dokazovalo.

Tento „pozůstatek socialismu“, kdy vlastník bytu byl omezen ve svých právech – rozhodnutí s kým uzavře nájemní smlouvu na byt, byl jednou z mnoha příčin „strnulosti“ trhu s bydlením.

2.4 Koncepce bytové politiky

Jednotlivé státy se snaží ovlivňovat trh bydlení, a proto vytváří koncepce bytové politiky, ve kterých jsou stanoveny cíle a prostředky pro jejich dosažení v daném časovém horizontu.

2.4.1 Koncepce bytové politiky ČR do roku 2020

Vytváření Koncepce bytové politiky České republiky spadá do kompetence ministerstva pro místní rozvoj, které je ústředním orgánem státní správy ve věci politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, a nájmu bytů a nebytových prostor. Bylo zřízeno zákonem č. 272/1996 Sb., kterým se provádějí některá opatření v soustavě ústředních orgánů státní správy České republiky, a kterým se mění a doplňuje zákon České národní rady č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů, a mění a doplňuje zákon č. 97/1993 Sb., o působnosti Správy státních hmotných rezerv, s účinností od 1. 11. 1996. (MMR, ©2011)

Cílem bytové politiky státu je vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro činnost všech účastníků na trhu bydlení.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 identifikuje problematické oblasti bydlení a bytové politiky v ČR, jedná se o zejména o:

- Zanedbanost a zastaralost bytového fondu ze stavebního a z energetického hlediska, zejména jeho energetická náročnost

- Vysoké výdaje na bydlení, které nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy a nižší dostupnost některých forem bydlení pro sociálně slabé skupiny obyvatel, seniory a osoby se zdravotním postižením
- Omezené zdroje na financování bytové politiky
- Roztříštěnost kompetencí, jejich nízká stabilita v čase (vyhlášení dotačních programů jen na omezenou dobu nebo jejich ukončení z důvodu nedostatku finančních prostředků), což brání potencionálním příjemcům podpory v plánování investic v delším časovém horizontu
- Nedostatečné zdroje aktuálních dat, chybí průběžné a aktuální informace
- Nedostatečná legislativa, která se vyznačuje velkou komplikovaností, četnými novelami stávajících zákonů, značným množstvím zákonů a předpisů, pomalý postupem při vymáhání práva a také v oblasti veřejných zakázek

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 stanovila 3 strategické cíle:

- **dostupnost** – zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení, zvýšení dostupnosti bydlení pro skupiny ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením stimulací poptávky i nabídky
- **stabilita** – vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením
- **kvalita** – snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

2.4.2 Státní bytová politika Slovenské republiky

Cílem státní bytové politiky Slovenské republiky je zvyšování celkové úrovně bydlení a zlepšení její cenové dostupnosti pro různé skupiny obyvatel včetně marginalizovaných skupin (diskriminovaných, okrajových). Koncepci bytové politiky vytváří stát, konkrétně Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálního rozvoja. Mezi priority do roku 2015 patří zabezpečení cenově dostupného bydlení pro lidi s nižšími příjmy a obnova stávající bytové výstavby (např. snížením její energetické náročnosti). Stát vytváří legislativní podmínky pro bydlení různých příjmových skupin. Střední příjmová skupina má mít možnost vybudovat si vlastní bydlení prostřednictvím stavebního spoření, hypoték a úvěrů ze Štátného fondu rozvoja bývania. Pro nízko příjmové skupiny je určena výstavba nájemních bytů ve

veřejném sektoru, která je v kompetenci obcí. Na výstavbu těchto bytů si obce mohou požádat o přímou finanční dotaci ze státního rozpočtu, nebo o zvýhodněný úvěr ze Štátneho fondu rozvoja bývania. Sociálně slabé skupiny mají možnost požádat o příspěvek na bydlení, který je součástí dávky hmotné nouze. (Slovensko, ©2010)

2.4.3 Bytová politika dalších evropských států

V Rakouském systému bydlení je klíčová účast soukromého sektoru na výstavbě nájemních bytů. Dotace pro budování sociálního bydlení jsou dostupné i pro soukromé fyzické nebo právnické osoby, které se tak stávají významnými poskytovateli sociálního bydlení na trhu. Spolupráce soukromého a veřejného sektoru v oblasti bydlení se stále více využívá ve větších městech, zejména ve Vídni. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 12-16)

Ve Francii realizuje vláda bytovou politiku vyhlášením maximální výše nájemného pro sociální bydlení, které je odvozené od výše nákladů. V této výši jsou zohledněna i specifika jednotlivých regionů, takže maximální výše nájemného je pro jednotlivé regiony odlišná. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 12-16)

Výše nájemného pro sociální bydlení ve Švédsku se stanovuje každoročním vyjednáváním mezi nájemníky a majiteli nemovitostí. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 16)

V Irsku je odlišný systém nájemného, nájemníci sociálního bydlení platí nájemné ve výši určitého procenta svých příjmů. Průměrné sociální nájemné je ve výši 155€/měsíc. U soukromých nájmu bytů byla regulace nájemného zrušena v roce 1981 a ceny nájemného z bytu určuje trh. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 16)

Nájemné z bytu se v Německu v některých regionech liší podle příjmu domácnosti, a to 4-7€/m²/měsíc. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 16)

V Anglii v současné době sociální bydlení prochází restrukturalizací. Systém je založen na příjmech a ceně bytu. Ceny nájmu v soukromých bytech se řídí trhem od roku 1988. (Whitehead, Scanlon, 2007, s. 16)

Dominantním sektorem na trhu bydlení ve Švýcarsku, je sektor soukromý. Struktura nájemního bydlení: 54% vlastní soukromé osoby, 33% je vlastněno institucemi a jinými soukromými podnikateli a pouze 13% vlastní stát a neziskové organizace. Regulaci nájemného začalo Švýcarsko uplatňovat během I. světové války. Pak byla regulace postupně uvolňována a až v roce 1970 byla zcela zrušena. Zrušení regulace mělo za následek masivní nárůst nájemného, což vedlo k referendu a změně ústavy v roce 1972. Od této doby vláda

vede aktivní bytovou politiku, jejímž výslovným cílem bylo revidování nájemního zákona (Obligatio-nenrecht, 1.7.90, Art. 269), který nyní slouží jako prevence proti zneužívání - např. ochrana nájemníků proti neoprávněnému vystěhování nebo nadměrné výši nájemného. (Werczberger, ©1997)

3 BYTOVÝ FOND

3.1 Struktura bytového fondu

Strukturu bytového fondu z hlediska právního užívání bytu tvoří tři základní sektory bydlení: vlastnický, družstevní a nájemní.

V rámci nájemního bydlení je možné rozlišit několik typů nájemného. Mezi základní typy nájemného patří:

- Nájemné tržní, které je nejčastěji používáno v soukromém nájemním sektoru
- Nájemné ekonomické (nákladové)
- Nájemné sociální (uměle vytvořené)

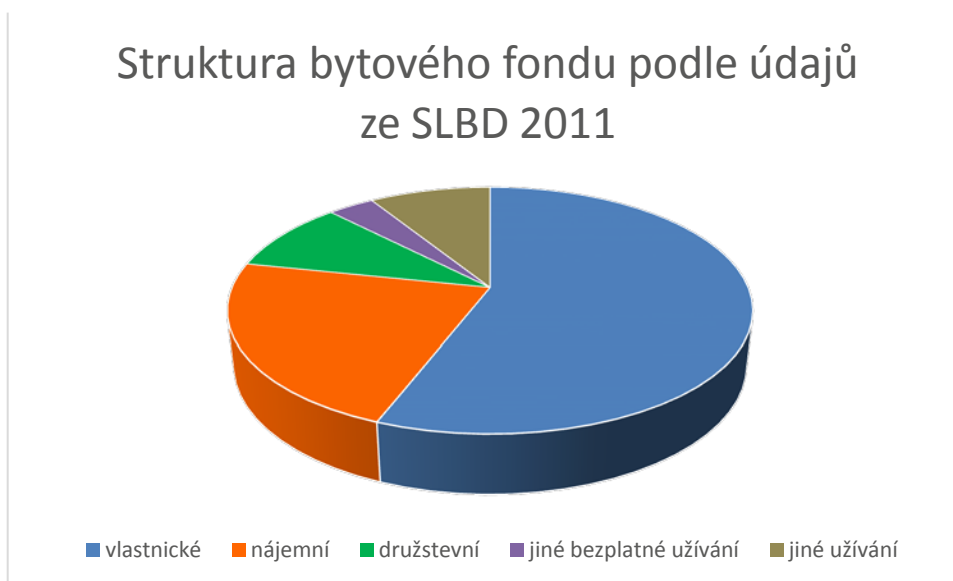
(Nováková, 2007)

Struktura bytového fondu se v čase mění, významnou změnou bylo schválení zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí a jeho realizace, kdy státní byty byly převedeny na obce, na jejichž území se byty nalézaly, a které k nim měly do té doby, jen právo hospodaření.

Největším transferem v bytovém fondu v posledních 20-ti letech byl převod bytů obcí na nájemce bytů, podle zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů.

Podle definitivních výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 zahrnoval bytový fond v České republice celkem 4 757 572 bytů, z toho bylo 4 104 635 bytů obydlených – z toho 35,8 % bylo v rodinných domech a 55 % v bytových domech. Vlastnická struktura obydlených bytů je následující 2 294 250 (55,9 %) bylo užívání vlastníky bytů nebo domů, 920 405 bytů (22,4 %) bylo užíváno na základě nájemní smlouvy, družstevních bytů bylo 9,4 % a 3,4 % bytů bylo užíváno blízkými osobami vlastníků (tzv. jiné bezplatné užívání).

Graf č. 1: Struktura bytového fondu podle údajů ze SLBD 2011



(ČSÚ, SLBD 2011. Vlastní zpracování)

3.2 Hospodaření měst a obcí s bytovým fondem

Základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení vytváří stát, ale velkou část odpovědnosti za fungující systém bydlení a jeho realizaci nesou města a obce, které se v současné době ocitají ve „dvojroli.“ Mají s péčí řádného hospodáře pečovat o majetek tak, aby přinášel užitek a zároveň mají zajišťovat podmínky pro bydlení svých občanů.

3.2.1 Zákon o obcích

Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) jsou obce povinny pečovat o zachování a rozvoj svého majetku, maximalizovat výnosy pro naplňování příjmů v obecním rozpočtu a také mají za úkol pečovat o potřeby svých občanů, včetně zajištění podmínek pro bydlení. V Koncepci bytové politiky města Uherské Hradiště (Město-uh, ©2005) je konstatováno, že citelně chybí jasné vymezení role obcí v oblasti bydlení, a proto obce balancují mezi tržním a sociálním přístupem k bydlení. I přes několikaleté přísliby vlády a ministerstva pro místní rozvoj, stále není definováno sociálního bydlení, které by mohlo napomoci obcím k poskytování pomoci sociálně slabým osobám a osobám, kterým hrozí sociální vyloučení.

Úprava nájemního bydlení je obsažena v občanském zákoníku, který patří do soukromého práva. Obce při nakládání s byty ve svém vlastnictví se musí řídit zákonem č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), který patří do práva veřejného.

Hospodaření obcí s majetkem je upraveno v §§ 38-41, zákona č. 128/2000 Sb., o obcích a patří do samostatné působnosti. To znamená, že o způsobu nakládání s majetkem obce v rámci platných zákonů, rozhoduje rada obce nebo zastupitelstvo obce. Rozhodování o prodeji nebo nabytí majetku spadá do pravomoci zastupitelstva obce (§ 85 – majetkoprávní úkony), rozhodování o uzavírání nájemních smluv spadá do pravomocí rady města (§ 102).

V praxi dodržování demokratického principu kolegiálního rozhodování způsobuje určitou nepružnost, která vyplývá z termínů schůzí rady města a zastupitelstva města.

3.2.2 Finanční hospodaření obcí

Finanční hospodaření obcí se řídí zákonem č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon upravuje postupy pro tvorbu rozpočtu, jeho obsah a funkce rozpočtu. Stanovuje závazná pravidla hospodaření obce se svými finančními prostředky. Základním nástrojem hospodaření obce je rozpočet, jehož schválení spadá do kompetence zastupitelstva města, a který se zpravidla sestavuje jako vyrovnaný. V případě, že plánované výdaje jsou vyšší než plánované příjmy, je nutné pokrýt chybějící finanční nároky úvěrem, prodejem akcií nebo prodejem majetku. Pomocným nástrojem hospodaření obcí je rozpočtový výhled, který bývá obvykle sestavován na období 2-5 let.

Příjmy a výdaje z hospodaření s byty ve vlastnictví obce jsou součástí rozpočtu obce, pokud obec nemá založenu organizaci, která hospodaří s byty samostatně, svým jménem a na svůj účet.

Problémem hospodaření s bytovým fondem obcí je to, že až dosud bylo nájemné z bytu u dříve uzavíraných smluv regulováno státem. Smluvní výši nájemného bylo možno dohodnout pouze u nově uzavíraných smluv. Obce neměly možnost plně realizovat své vlastnické právo např. zvýšení nájemného na výši, která by pokrývala zanedbanou údržbu a rekonstrukce. Zvýšení nájemného, a tím i zvýšení příjmů obcí, mohlo být uskutečňováno jen v rámci zákona. Zároveň obce, tak jako všichni vlastníci bytů, měly a mají ze zákonů po-

vinnosti, které mají dopad do výdajové stránky obcí. Strukturu výdajů lze rozlišit na jednotlivé činnosti podle rozdělení správy bytového fondu.

3.2.3 Správa bytového fondu

Správu bytového fondu můžeme rozdělit do tří činností:

1. Administrativní činností se rozumí uzavírání nájemních smluv a právní služba, včetně právních sporů
2. Ekonomická agenda se zabývá stanovením výše nájemného, jeho inkasem včetně vymáhání nedoplatků, inkaso a vyúčtování služeb spojených s bydlením a vedením účetnictví
3. Operativní činnost, která se člení na provozní agendu a technickou agendu
 - a) Provozní činností se rozumí:
 - vedení evidence o skutečném stavebně technickém stavu bytového fondu
 - fyzické předávání a přejímání bytů nájemcům
 - zajišťování běžné i havarijní údržby
 - zabezpečení dodávek médií – např. elektrická energie, voda, plyn, teplo, teplá voda
 - zajišťování provozu zařízení a vybavení bytového domu (např. výtah, společná televizní anténa)
 - b) Technická činnost zahrnuje:
 - Zabezpečování povinných revizí (plyn, elektro, požární bezpečnost, revize komínů, hromosvodů)
 - Objednání, přejímání a kontrolu oprav bytového fondu včetně výměn zařizovacích předmětů v bytě
 - Vypracování návrhů na nutné rekonstrukce a modernizace včetně odhadu rozpočtovaných nákladů a případně jejich zajištění.

3.3 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Velmi významný vliv na oblast nájemního bydlení má a bude mít zákon č. 89/2012 Sb., nový občanský zákoník (dále jen NOZ), účinný od 1. 1. 2014, který zásadním způsobem mění a změní pojetí soukromého práva.

Součástí nového občanského zákoníku je i nájem bytu, který je uveden v §§ 2235-2301.

Podstatnou změnou je to, že nájem bytů není jen závazkovým vztahem, jako byl podle původního občanského zákoníku, ale je také chápán jako majetkové právo, které lze vydržet a zdědit.

Podstatné změny obsažené v NOZ:

- Pokud nájemce užívá byt po dobu tří let v dobré víře, že nájem je po právu, považuje se nájemní smlouva za řádně uzavřenou
- Chování zvířat v bytě nelze zakázat
- Běžná údržba a drobné opravy nejsou specifikovány a nelze se ani odvolat na původní zákon č. 258/1995 Sb., protože tento byl zrušen k 31.12.2013 v souvislosti s platností NOZ. Pokud není v nájemní smlouvě specifikováno, údržbu i drobné opravy hradí pronajímatel
- Část bytu může dát nájemce do podnájmu i bez souhlasu vlastníka nebo pronajímatele
- V případě porušení nájemní smlouvy zvláště závažným způsobem (např. neplacení nájemného a služeb za dobu alespoň 3 měsíců atd.), pronajímatel může dát nájemci výpověď bez výpovědní doby a může požadovat, aby byt odevzdal bez zbytečného odkladu
- Nájem bytu přechází pouze v případě smrti nájemce na členy jeho domácnosti, a to jen na dobu 2 let (netýká se starších 70 let a neplnoletých dětí)
- Pokud nájem bytu nepřejde na členy nájemcovy domácnosti, tak se nájem bytu dědí. Pronajímatel může dát dědicům výpověď s dvouměsíční výpovědní lhůtou nejpozději do 3 měsíců, kdy se dozvěděl, že nájemce zemřel a kdo je nájemcovým dědicem. Nájemcův dědic také může dát výpověď pronajímateli.
- Pronajímatel může požadovat složení jistoty (dříve kauce) až do výše 6-ti násobku měsíční výše nájemného bez služeb spojených s bydlením

- Pronajímateli je dána možnost v nově uzavíraných nájemních smlouvách dohodnout každoroční zvyšování nájemného z bytu, např. o inflaci, o pevnou částku v Kč/m²/ měsíc
- Zvýšení nájemného u dříve uzavřených nájemních smluv lze pouze dohodou, až do výše srovnatelného nájemného, ale toto zvýšení nesmí být vyšší než 20 % za poslední 3 roky. V případě, že se nájemce a pronajímatel na výši nájemného nedohodnou, rozhoduje na návrh některého z nich soud až do výše místně obvyklého nájemného

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ZLÍNSKÝ KRAJ

Zlínský kraj se nachází na jihovýchodě České republiky a tvoří jej 4 okresy: Zlín, Vsetín, Kroměříž a Uherské Hradiště. Spolu s Olomouckým krajem tvoří region soudržnosti Střední Morava. Na území kraje je od 1.1.2003 13 správních obvodů obcí s rozšířenou působností - obcí III. stupně, pod které spadá 25 pověřených obcí II. stupně. Celková rozloha kraje je 3 963 km², což je cca 5 % rozlohy České republiky. V kraji se nachází celkem 307 obcí, z toho 30 měst. Celkový počet obyvatel k 31. 12. 2013 je 586 299 a průměrná hustota zalidnění 147,9 obyvatel/km² výrazně převyšuje republikový průměr. HDP za rok 2012 na 1 obyvatele činil 322 246 Kč, což kraj řadí na 7. místo mezi kraji v ČR. Průměrná mzda je pod průměrem ČR a činí 21 994 Kč. V lednu 2014 nezaměstnanost v kraji byla 8,7 %, což je nad průměrem ČR. (Český statistický úřad, ©2013)

Tabulka č. 1: Počet nezaměstnaných – Zlínský kraj k 30.11.2013

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR

	Evidování uchazeči o zaměstnání		Volná pracovní místa hlášená úřadům práce	Uchazeči na 1 volné pracovní místo	Podíl nezaměstnaných osob (v %) ¹		
	celkem	z toho dosažitelní ve věku 15 - 64 let			celkem	muži	ženy
Česká republika	565 313	548 889	37 501	15,10	7,70	7,58	7,82
Zlínský kraj	31 519	30 514	2 377	13,26	7,67	7,67	7,67
v tom okresy:							
Kroměříž	6 497	6 162	308	21,09	8,49	8,40	8,59
Uherské Hradiště	7 123	6 916	356	20,01	7,10	7,43	6,79
Vsetín	8 684	8 539	371	23,41	8,71	8,20	9,21
Zlín	9 215	8 897	1 342	6,87	6,85	7,03	6,66

¹⁾ podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15 - 64 let na počtu obyvatel ve věku 15 - 64 let v %

(Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR. Vlastní zpracování)

Tabulka č. 2: Počet bytů a struktura bytového fondu Zlínský kraj

Typ bytové domácnosti, počet osob v bytě	Obydlené byty celkem	Z toho podle právního důvodu užívání bytu					
		Ve vlastním domě	V osobním vlastnictví	Jiné bezplatné užívání bytu	Nájemní	Družstevní	Jiný důvod užívání
Bytové domácnosti celkem	217 093	104 890	40 868	8 804	32 023	14 898	2 416

(ČSÚ, SLDB 2011. Vlastní zpracování)

Tabulka č. 3: Počet obydlených bytů v jednotlivých městech Zlínského kraje

	Zlín	Kroměříž	Vsetín	Uherské Hradiště
Celkový počet bytů podle SLBD 2011	31 702	11 839	11 175	10 630
Počet městských bytů k 31.12.2013	2 119	516	572	693
Z toho počet v Domech zvláštního určení	424	422	258	Senior centrum UH
Počet "startovacích bytů" a dotovaných	0	0	34	86
Počet standardních nájemních bytů	1 695	94	280	607

(ČSÚ, SLDB 2011, údaje poskytnuté městy k 31.12.2013. Vlastní zpracování)

Pro komparaci hospodaření s městskými byty bylo potřeba zjistit počet bytů ve vlastnictví okresních měst Zlínského kraje k 31.12.2013 a také počet „standardních“ bytů. Město Kroměříž z celkového počtu 572 bytů má 82 % bytů v domech zvláštního určení, které mimo jiných odlišností mají zejména jiný režim nájemného. Magistrát města Zlína vlastní 2119 což je cca 3x více, než města Vsetín a Uherské Hradiště. Z těchto důvodů pro analýzu hospodaření s městskými byty bylo vhodné vybrat města Uherské Hradiště a Vsetín, která jsou z hlediska počtu obyvatel, počtu bytů a počtu bytů ve vlastnictví města srovnatelná.

5 UHERSKÉ HRADITĚ

Město Uherské Hradiště bylo založeno v roce 1257 králem Přemyslem Otakarem II. jako královského město se všemi výsadami z toho vyplývajícími. Městem protéká řeka Morava, která ve středověku tvořila přirozenou obranu města, které bylo koncipováno jako vodní pevnost na hranici království.

Díky architektuře, která přežila socialistické budovatelské nadšení bez zásadních devastujících zásahů a obnově a péči, která jí byla po revoluci věnována, bylo historické centrum města vyhlášeno Městskou památkovou zónou. (Aleš Holý, 2007 s. 224)

Uherské Hradiště je také městem kultury a sportu. Znamé je především Slovácké divadlo, jehož představení jsou vždy beznadějně vyprodána a které získalo řadu ocenění v rámci ČR. Dalšími kulturními zařízeními je Slovácké muzeum s bohatými národopisnými sbírkami, Galerie Joži Úprky, která vznikla v nově rekonstruovaných bývalých jezuitských kolejích, Knihovna Bedřicha Beneše Buchlovana, kino Hvězda a Klub kultury. Poslední dvě jmenované instituce se nemalou měrou každoročně spolupodílejí na organizaci Letních filmových škol, které mají téměř 40. letou tradici a také na Slavnostech vína, které každoročně probíhají začátkem září. Pro sportovní fandky je ve městě Městský fotbalový stadion s atletickou dráhou, Zimní stadion a také nově postavený Aquapark. Uherské Hradiště je také městem cyklistů. Ve městě se při okrajích silnic budují samostatné pruhy určené pouze pro cyklisty a město je napojeno na cyklostezky vedoucí při řece Moravě, Bařově kanálu, do Chřibů a na hrad Buchlov.

V poměrně nedávné době se Uherské Hradiště stalo také městem studentským, ke středním školám Gymnázium, Obchodní Akademii, Umělecko-průmyslové škole, byla v areálu bývalých vojenských kasáren zřízena Fakulta logistiky a krizového řízení Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně. (Čoupek, 2007)

5.1 Organizační struktura města

Město Uherské Hradiště je obcí III. typu - obcí s rozšířenou působností. Orgány města jsou starosta, místostarostové, úřad, zastupitelstvo a rada. Zastupitelstvo města má 27 členů, rada města 9 členů. Vedoucím úředníkem je tajemník městského úřadu, pod kterého spadají tyto odbory:

- Ekonomický odbor
- Odbor architektury, plánování a rozvoje
- Odbor dopravy
- Odbor informatiky a komunikace
- Odbor investic
- Odbor kanceláře starosty
- Odbor kultury a cestovního ruchu
- Odbor sociálních služeb a zdravotnictví
- Odbor správních agend
- Odbor správy majetku města
- Odbor školství a sportu
- Odbor životního prostředí
- Právní odbor
- Stavební odbor
- Útvar interního auditu a kontroly
- Živnostenský odbor

(Město-uh, ©2010)

Celková plocha katastrů, které patří pod město Uherské Hradiště, činí 2 127 ha. Podle údajů ČSÚ k 1. 7. 2012 v Uherském Hradišti bydlelo 25 358 obyvatel. (ČSÚ, ©2012)

Nezaměstnanost v okrese Uherské Hradiště k 30. 11. 2013 byla druhá nejnižší ve Zlínském kraji, a to 6,79 %, což je 1 % méně než celorepublikový průměr.

Město je obcí s rozšířenou působností a ve správním obvodu, na kterém vykonává státní správu, je celkem 48 obcí s cca 90 tisíci obyvateli (k 31. 12. 2012). (ČSÚ, ©2013)

5.2 Bydlení

Podle výsledků SLBD 2011 celkový počet bytů v Uherském Hradišti činil 10 630 bytů. V tom jsou zahrnuty všechny byty – v osobním vlastnictví, družstevní byty i byty nájemní. Mimo klasické nájemní byty v Uherském Hradišti existují další možnosti bydlení určené pro občany v různých životních obdobích i situacích.

Senior centrum UH je příspěvkovou organizací města a spravuje 124 bytů v domech s pečovatelskou službou a chráněné byty určené pro bydlení seniorů. Seniorům jsou mimo bydlení poskytovány i pečovatelské služby podle jejich zdravotního stavu a potřeb. (Senior centrum UH, ©2014)

Od roku 2006 funguje v Uherském Hradišti o.p.s. Petrklíč, azylový dům pro ženy a matky s dětmi, jehož zřizovatelem je město Uherské Hradiště. Zájem o bydlení v 7 bytových jednotkách a krizovém pokoji cca trojnásobně převyšuje kapacitu azylového domu. (Petrklíč, ©2014)

Azylové bydlení CUSANUS, poskytuje dočasné ubytování pro muže a ženy v krizových situacích v 10-ti dvoulůžkových pokojích a jednom jednolůžkovém karanténním pokoji. Provozovatelem je Oblastní Charita v Uherském Hradišti. (Oblastní charita Uherské Hradiště, ©2014)

5.3 Hospodaření s městským bytovým fondem

Hospodaření s městskými byty je podle zákona č. 128/2000 Sb. o obcích (obecní zřízení) samosprávnou činností. Rozhodování o nájmu bytů přísluší radě města. Rozhodování o nabývání nebo prodeji bytů spadá do kompetence zastupitelstva města.

Podle organizačního řádu Městského úřadu Uherské Hradiště hospodaření s městskými byty spadá pod odbor správy majetku města, oddělení správy bytů a nebytových prostor. (Město-uh, ©2014)

Odbor správy majetku města, oddělení správy bytů a nebytových prostor vykonává zejména následující agendy:

- Příjem žádostí o nájem městského bytu, návrhy pro usnesení rady města – nájem bytu, podklady pro uzavření nájemní smlouvy
- Vede seznam nájemců bytů, pohledávek na nájemném a službách spojených s bydlením, dává návrhy na výpovědi z nájmu bytu, provádí exekuce – vyklizení bytu
- Spolupracuje se správcem, který zajišťuje opravy a běžnou údržbu

Technickou a ekonomickou správu bytového fondu vykonává na základě uzavřené mandátní smlouvy spol. s r. o. R. K. Servis, Uherské Hradiště, a to zejména tyto činnosti:

- Předpis a výběr nájemného včetně služeb spojených s bydlením a jejich vyúčtování
- Vede účetní evidenci příjmů a výdajů spravovaného majetku

- Technickou správu bytového fondu (komplexní evidenci domů a bytů)
- Zajištění oprav, údržby, revizí včetně veřejných zakázek podle směrnice města, předávání a přebírání bytů
- Zajištění právních služeb – podávání žalob na dlužnou částku, vedení a vymáhání pohledávek
- Zpracovává návrh ročního plánu oprav a údržby

Celkové rekonstrukce bytových domů od roku 2011 provádí odbor investic. Náklady na rekonstrukce bytových domů jsou kapitálovým výdajem města.

K 31. 12. 2013 město Uherské Hradiště vlastnilo celkem 693 bytů. Z tohoto počtu bylo 45 bytů pro příjmově vymezené osoby, na jejichž rekonstrukci město obdrželo dotaci ze Státního fondu rozvoje bydlení (dále FRB) a zavázalo se k plnění podmínek, zejména že výše nájemného nepřesáhne věcně usměrňované nájemné, že nájemcem bytu se stane jen příjmově vymezená osoba podle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., že kauce nepřesáhne 3 násobek nájemného a nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou max. 2 let. Výše nájemného u 45 bytů pro příjmově vymezené osoby činí 36,- Kč/m²/měsíc.

Výše „regulovaného“ nájemného u zbývajících bytů se pohybuje od 43 Kč/m²/měsíc až po 57 Kč/m²/měsíc. U nově rekonstruovaných bytů, na které jsou uzavírány nové nájemní smlouvy s novým nájemcem, výše nájemného činí 70-90 Kč/m²/měsíc.

Postup při nájmu městských bytů vycházel z Opatření k nakládání s bytovým fondem v majetku města Uherské Hradiště, které platilo v letech 2000-2013. Podle tohoto Opatření, žadatelé o nájem městského bytu museli mít trvalý pobyt v Uherském Hradišti, nesměli dlužit městu Uherské Hradiště, nesměli vlastnit byt nebo rodinný dům. Nájemní smlouva s novým nájemcem byla uzavírána na základě usnesení rady města, na dobu určitou 1 roku, v případě plnění podmínek nájmu byla prodloužena na další 2 roky a poté při dodržení stejných podmínek na dobu neurčitou. Nájemce před podpisem nájemní smlouvy musel složit kauci ve výši od 3 000 Kč do 10 000 Kč podle velikosti bytu.

Podle „Zásad pro prodej bytových domů a bytů v majetku města“ (dále jen ZÁSAD) město od roku 2008 prodávalo byty nájemcům bytů, kteří podle zákona č. 172/1994 Sb. o vlastnictví bytů, měli předkupní právo k bytu. Kupní cena se stanovovala podle výměry bytu se započítáním oprav provedených v bytě a domě 5 let před prodejem. Výše ceny činila 3 300,- Kč/m² podlahové plochy bytu uvedené v Prohlášení vlastníka a opravy se započítávaly ve výši 100 %, v případě oprav provedených do 24 měsíců před prodejem. Opravy

provedené v období 25-60 měsíců před prodejem se započítávaly částkou 60 % vynaložených nákladů. Volné byty v domech určených prodeji byly prodávány za tržní cenu – nejvyšší nabídce. Příjem z prodeje bytů byl kapitálovým příjmem rozpočtu města. Odbor správy majetku města hospodaří podle rozpočtu, který je součástí rozpočtu města, schvalovaného zastupitelstvem města. Příjmem rozpočtu je nájemné za byty (běžný příjem) a příjem z prodeje bytů (kapitálový příjem). Výdejem rozpočtu jsou náklady na běžné opravy, údržbu a správu (běžný výdej) a náklady na celkové rekonstrukce bytových domů a bytů (kapitálový výdej).

5.3.1 Vývoj regulovaného nájemného v letech 1990 - 2013

První změnou po roce 1989 v oblasti bydlení byla vyhláška č. 15/1992 Sb., která novelizovala stávající vyhlášku č. 60/1964 Sb., o úhradě za užívání bytu a za služby spojené s užíváním bytu. Převratnou změnou bylo vyčlenění všech služeb spojených s bydlením z nájemného (topení, spotřeba vody, elektrické energie za společné prostory, plynu, atd.) a nájemci začali hradit skutečnou výši nákladů. Další změnou bylo zrušení slev na děti. Nejvíce kritizovanou změnou bylo zvýšení čistého nájemného o 100% ze 3,- Kč/m²/měsíc na 6,- Kč/m²/měsíc podlahové plochy bytu, a to od 1. 7. 1992. Nájemci kritizovali toto zvýšení jako nepřiměřeně vysoké, vlastníkům bytů se zdálo nízké. Nájemné zůstalo regulovanou cenou, hlavně z důvodu, že nebylo možné uplatňovat zásady tržní ekonomiky, když trh s bydlením téměř neexistoval. (Darebný a Hádl, 1993, s. 7-26)

Vyhláškou ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytování s užíváním bytu, byl dán základ – model pro postupné zvyšování nájemného z bytu. Autoři výkladu k této vyhlášce, JUDr. Darebný a Ing. Hádl, uvádí, že vyhláška vytváří podmínky k tomu, aby nájemné pokrývalo oprávněné náklady na provoz, běžné opravy a údržbu a kumulovalo finance na větší opravy, výhledově i zisk. Neřešeným problémem zůstala zanedbaná údržba, způsobená „socialistickým hospodařením s byty“. Odhad zanedbané údržby byl v té době řádově několik desítek miliard Kč. (Darebný a Hádl, 1993, s. 7)

Nejdůležitější změny obsažené ve Vyhlášce ministerstva financí č.176/1993Sb.:

- Týkala se jen nájemních bytů (ne družstevních)
- Sjednotila se cena maximálního nájemného za m² podlahové plochy (výměra WC, koupelny, sklepa, balkonu se započítávala jen ½ výměry)

- Nové definice jednotlivých kategorií bytu (I.-IV.), nová definice obytné plochy
- Ceny za vybavení bytu (např. kuchyňská linka), vycházely ze skutečných nákladů na pořízení, výpočet v % podle amortizace
- Byly zrušeny všechny sociální slevy na nájemném
- Regulace nájemného se vztahovala na byty, u nichž byla nájemní smlouva uzavřena do roku 1994
- U nově uzavřených nájemních smluv bylo možno dohodnout nájemné v maximální výši trojnásobku regulovaného nájemného
- U nově postaveného nebo rekonstruovaného bytu bylo možné využít věcně usměrňované nájemné (pořizovací cena bytu * měsíční koeficient $k = 0,00375$), ale jen do výše dvojnásobku regulovaného nájemného

Vyhláškami ministerstva financí č. 30/1995 Sb. a č. 274/1995 Sb., které novelizovaly vyhlášku č. 176/1993 Sb., bylo stanoveno regulační pravidlo každoročního zvyšování nájemného z bytu k 1. 7. Nájemné se zvyšovalo za m^2 podlahové plochy bytu součinem tří koeficientů. Koeficient K_i zohledňoval míru inflace v předchozím roce, velikost obce byla zohledněna koeficientem K_v a výši koeficientu K_r stanovovala vyhláška ministerstva financí.

Koeficient inflace byl zveřejňován Českým statistickým úřadem, koeficient velikosti obce byl stanoven jako maximální hodnota a obce jej mohly, ale nemusely využít. V odůvodněných případech mohly obce využít koeficient pro nejbližší vyšší skupinu obcí, až do jeho maximální výše. Výše koeficientu K_v musela být vydána obecně závaznou vyhláškou a byla závazná pro celé území obce a pro všechny nájemní byty.

Tabulka č. 4: Přehled výše koeficientů K_i a K_r v období 1995-2001

Období	Výše koeficientu K_i	Výše koeficientu K_r	Poznámky
1.7.1995-30.6.1996	1,1	1	
1.7.1996-30.6.1997	1,091	1,04	
1.7.1997-30.6.1998	1,088	1,1	
1.7.1998-30.6.1999	1,085	1	
1.7.1999-30.6.2000	1,093	neuplatňován	Podle vyhlášky MF č. 41/1999 Sb
1.7.2000-30.6.2001	1,049	neuplatňován	Podle vyhlášky MF č. 41/1999 Sb
1.6.2001-31.12.2001	1,04	neuplatňován	Podle vyhlášky MF č. 41/1999 Sb

(Nováková, 2007. Vlastní zpracování)

Maximální výše koeficientu K_v podle velikosti obcí:

- Praha: 1,19
- Obce nad 100 tis. obyvatel: 1,15
- Obce od 50 tis. do 100 tis. obyvatel: 1,11
- Obce od 10 tis. do 50 tis. obyvatel: 1,08
- Obce do 10 tis. obyvatel: 1,06

Výše koeficientu K_r byla každoročně vyhlašována ve Věstníku ministerstva financí.

V roce 1999 byl postup podle Vyhlášky ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytování s užíváním bytu, zastaven a nájemné se mohlo zvýšit pouze o růst změn cen stavebních prací.

Nájemné v roce 2000 se mohlo zvýšit opět pouze o růst změn cen stavebních prací. Ke dni

31. 12. 2001 byla Vyhláška ministerstva financí č. 176/1993 Sb., zrušena nálezem Ústavního soudu č. 231/2000 Sb. Ústavní soud odůvodnil zrušení nerovným postavením vlastníka domů s byty s regulovaným nájemným a smluvním nájemným, neadresným zvýhodněním skupiny občanů bez ohledu na jejich sociální poměry a vyslovil nesouhlas s tím, že regulace nájemného byla povýšena na veřejný zájem.

Protože po zrušení vyhlášky č. 176/1993 Sb., nebyl přijat žádný zákon, v roce 2001 se nájemné mohlo opět zvýšit pouze o růst změn cen stavebních prací.

V roce 2002 ministerstvo financí upravilo nájemné Cenovým výměrem č. 1/2002 a Cenovým výměrem č. 6/2002. Ústavní soud svým nálezem č. 528/2002 Sb. oba Cenové výměry MF opět zrušil. V odůvodnění Ústavní soud také připustil porušení spravedlivé rovnováhy, když nebyl vzat v úvahu proces destrukce vlastnického práva po únoru 1948 v oblasti hospodaření s byty a bytový fond byl restituován, ale bez prostředků na jeho údržbu. Hlavním důvodem zrušení Cenových výměrů bylo to, že ministerstvo financí vydalo cenové výměry nad rámec zákonného zmocnění. Na základě výše uvedené situace vláda vyhlásila Cenové moratorium na nájemné, které Ústavní soud v roce 2003 opět zrušil.

V letech 2003-2006 neexistoval žádný právní předpis, který by upravoval výši nájemného z bytu. Nájemné bylo možné zvýšit jen dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Zákon č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

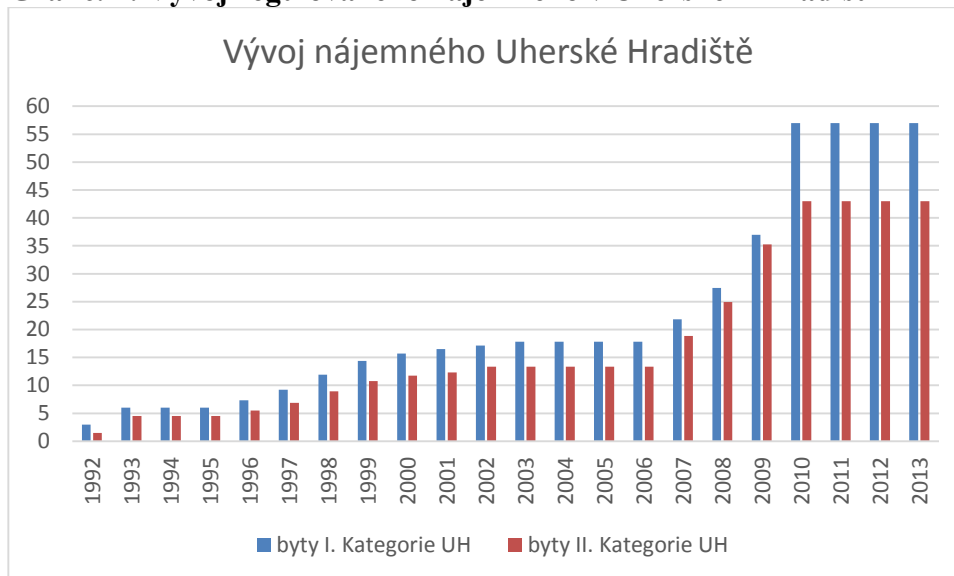
Na základě tohoto zákona byl pronajímatel oprávněn jednostranně zvýšit nájemné jedenkrát ročně počínaje dnem 1. 1. 2007. Zvýšení nájemného se odvíjelo od střední hodnoty kupní ceny nemovitostí vycházející ze statistiky cen nemovitostí. Základní ceny za 1m² podlahové plochy byly každoročně vyhlášovány ministerstvem pro místní rozvoj ve Sbírce zákonů, včetně postupu propočtů a vyhledání maximálního přírůstku měsíčního nájemného. Pronajímatel byl oprávněn zvýšit nájemné až po určenou výši, ale mohl stanovit nájemné nižší, než umožňoval zákon.

Zákon byl koncipován tak, že určoval hodnotu cílového nájemného podle velikosti obcí v jednotlivých krajích. Maximální cílová hodnota nájemného byla v jednotlivých letech měněna v závislosti na skutečné kupní ceně bytů – buď se snižovala, nebo zvyšovala. Regulace nájemného měla podle původního záměru zákona skončit ke dni 31. 12. 2010. Další změnou bylo rozložení zvyšování nájemného až do 31. 12. 2012, ale pouze u vybraných obcí, a to všech obcí ve Středočeském kraji, dále v krajských městech a v Praze.

Tento zákon zrušil rozdělení bytů na I.-IV. kategorii a zavedl pouze dvě kategorie, a to byty (standardní) a byty se sníženou kvalitou.

Po ukončení deregulace nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, bylo možné nájemné zvýšit až do 31. 12. 2013 opět jen dohodou mezi nájemcem a pronajímatelem.

Podrobný popis legislativního vývoje nájemného z bytu je popsán v části 2.3.2. Vývoj nájemného v letech 1990 – 2013. Nájemné v městských bytech v Uherském Hradišti se mohlo zvyšovat jen v souladu s Vyhláškami ministerstva financí a zákonů. Výše regulovaného nájemného u bytu I. kategorie činila v roce 1992 3 Kč/m²/měsíc, v roce 2013 bylo nájemné u standardního bytu ve výši 57 Kč/m²/měsíc.

Graf č. 2: Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti

(Údaje Města Uherské Hradiště. Vlastní zpracování)

Nájemné v městských bytech není jednotné, a to například z důvodu, že město obdrželo dotaci na rekonstrukci bytů a zavázlo se k dodržování stanovené výše nájemného, nebo se jedná o původní regulované nájemné, případně o nově uzavřené nájemní smlouvy. V roce 2010, kdy pro město Uherské Hradiště končila možnost zvyšování nájemného v městských bytech, rada města schválila cílové nájemné v jednotlivých domech podle technického stavu domu a bytu. Maximální výše regulovaného nájemného 57 Kč/m²/měsíc byla uplatněna u bytů, ve kterých proběhla v předchozích letech celková rekonstrukce bytu a domu. U bytů, které stavebním řešením neodpovídaly současným požadavkům na prostorové uspořádání bytu, bylo nájemné stanoveno na 43 Kč/m²/měsíc. U ostatních bytů bylo nájemné 50 Kč/m²/měsíc. Nájemné v bytech pro příjmově vymezené osoby (dle Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.) je stanoveno ve výši 36 Kč/m²/měsíc. V případě uzavírání nových nájemních smluv na rekonstruované byty se výše „tržního nájemného“ pohybuje v rozmezí 70-90 Kč/m²/měsíc, podle lokality a termínu rekonstrukce.

Tabulka č. 5: Přehled výše nájemného v městských bytech k 31.1.2013

	Nájemné v Kč/m ² /měsíc
Byty pro příjmově vymezené osoby	36,-
Byty s nevhodným stav.uspořádáním (dříve regulované nájemné)	43,-
Standardní byty (dříve regulované nájemné)	50,-
Byty po celkové rekonstrukci bytu a domu (dříve regulované)	57,-
Nové nájemní smlouvy v rekonstruovaných bytech a domech	70,- až 90,-

(Údaje Města Uherské Hradiště. Vlastní zpracování)

5.3.2 Hospodaření s bytovým fondem v letech 2008 – 2013

Tabulka č. 6: Hospodaření s bytovým fondem

Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Celkový počet bytů k 31.12.	989	826	768	731	716	693
Roční příjem z nájemného bytů v tis. Kč	23901	22725	21252	22686	18393	20828
Dluh na nájemném a službách k 31.12. v tis.	3190	3528	2959	3602	3781	3590
Dluh na nájemném – poměr k příjmu v %	14	16	14	16	21	18
Počet prodaných bytů	137	165	60	42	17	23
Kapitálový příjem za prodej bytů v tis.Kč	39784	26955	11781	8068	6736	13149
Průměrná kupní cena za byt v tis. Kč	291	164	197	193	397	572

Celkové roční výdaje na běžnou údržbu BF	14599	9276	21669	10664	9667	13532
Celkové roční investiční výdaje na rek. BF	22346	36708	30959	0	12581	46
Celkové roční výdaje běžné a investiční v	36945	45984	52628	10664	22248	13578

(Údaje z Města Uherské Hradiště. Vlastní zpracování)

V tabulce jsou uvedeny počty bytů v letech 2008-2013, celkový roční příjem z nájemného z bytů a celková výše pohledávek k 31.12. každého roku.

V počtu prodaných bytů jsou uvedeny všechny prodané byty, bez rozlišení, zda prodej proběhl podle ZÁSAD, nájemcům bytů, nebo se jednalo o prodej volného bytu nejvyšší nabídce kupní ceny. Kapitálový příjem z prodeje bytů není rozlišen podle způsobu prodeje.

Celkové výdaje jsou rozčleněny na běžnou údržbu a opravy, a na investiční – kapitálové výdaje na rekonstrukce bytových domů.

Rozbor údajů hospodaření uvedených v tabulce:

- Počet bytů v letech 2008 – 2013 se snížil o 30 %, příjem z nájemného v tomto období se snížil pouze o 13 %. Tento zdánlivý nepoměr byl způsoben postupným zvyšováním nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu.
- Průměrné roční nájemné na jeden byt v roce 2008 činilo 24 167 Kč/rok, v roce 2013 30 055 Kč/rok, tzn. zvýšení nájemného na l byt o 24 %.
- Výše nejběžnějšího regulovaného nájemného vzrostla z 27,48 Kč/m²/měsíc v roce 2008 na 50 Kč/m²/měsíc, tzn. zvýšení o cca 82 %, respektive na 57 Kč/m²/měsíc, tj. zvýšení o 107 %, celkový dluh na nájemném za uvedené období vzrostl pouze o 12 %, tzn., že se zlepšila platební morálka nájemníků.

Rozdíl v průměrných kupních cenách za 1 byt je způsoben:

- velikostí bytů (v počtu bytů jsou byty o velikosti 1+1 až 4+1)
- prodej bytů probíhal dvěma způsoby - nájemcům bytů podle zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, kdy byla cena bytu stanovena podle „ZÁSAD“ a dále prodejem volných bytů za tržní cenu
- Někteří nájemci – budoucí kupující, skládali cenu bytu s předstihem a k převodu došlo až v následujícím roce, kdy uhradili nájemci všech bytů v domě.
- Průměrná kupní cena za byt činila 313 tis. Kč.

5.4 Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště

Koncepce bytové politiky města Uherské Hradiště byla zpracována odborem architektury, územního plánování a regionálního rozvoje v listopadu 2005. Vize: *„Uherské Hradiště bude atraktivním městem pro trvalý pobyt s širokou nabídkou kvalitního a dostupného bydlení rozmanitých typů a vlastnických forem. To na jedné straně rozšíří možnosti občanů postarat se o své bydlení vlastními silami a na druhé straně zvýší možnost lépe a efektivněji zajišťovat bydlení pro občany, kteří pomoc města potřebují.“* (Město Uherské Hradiště – Koncepce, ©2005)

K naplnění vize byly stanoveny následující cíle bytové politiky:

1. Optimalizace rozsahu a skladby portfolia městských bytů (způsob další privatizace bytů a rozšíření nabídky nájmu v podporovaném bydlení)
2. Regenerace městských bytových domů (zhodnocení technického stavu nemovitostí, pasportizace, střednědobé plánování rekonstrukcí)
3. Nabídka lokalit pro bytovou výstavbu (výběr lokalit pro bydlení, příprava lokalit pro výstavbu bytů a rodinných domů, pozemková politika města)
4. Efektivní hospodaření s městskými byty (prověření nových postupů při nájmu bytu, stanovení výše nájemného z bytů a vymáhání dlužného nájemného; mimoúčetní bilance bytového hospodářství)
5. Finanční rámec bytové politiky (zdroje pro realizaci bytové politiky města a doporučení zásad pro použití zdrojů)

Vyhodnocení splnitelnosti cílů koncepce

Cíl 1. Splněn – proběhla další vlna privatizace městských bytů, kdy bylo prodáno celkem 435 bytů, 2 domy v areálu bývalých kasáren byly s pomocí dotací ze SFRB rekonstruovány na byty pro příjmově vymezené osoby a chráněné byty pro seniory.

Cíl 2. Splněn částečně – při schvalování bytů a domů určených k prodeji v roce 2007 součástí ZÁSAD byla příloha č. 1, ve které byl seznam bytových domů určených k prodeji. Bytové domy v centru města byly ponechány v majetku města. Rekonstrukce bytových domů jsou plánovány ve výhledu rozpočtu na dobu 5 let.

Cíl 3. Splněn – v nových lokalitách byly vybudovány bytové domy – v areálu bývalých kasáren, rezidence Hradební, rezidence Zahrádky, bytový dům Zelný trh.

Cíl 4. Splněn částečně – nájemné z bytů bylo zvyšováno až do výše cílového nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., mimoúčetní bilance bytového hospodářství se nevede.

Cíl 5. Splněn částečně – dotace na rekonstrukci výškových domů č.p.879 a 880.

6 MĚSTO VSETÍN

První historické zprávy o osídlení území současného města Vsetína pochází z let 1297-1308. Město se rozkládá na úpatí Vsetínských, Hostýnských a Vizovických vrchů, v údolí řeky Vsetínské Bečvy. Město je kulturním a hospodářským střediskem Valašska. Mimo Muzeum regionu Valašsko, je ve městě také Galerie, Stará radnice, ve které jsou pořádány výstavy a je zde také zasedací síň pro slavnostní příležitosti. Kulturní akcí, která se za 15 let existence dostala do povědomí občanů, je Valašské záření, které nabízí program pro všechny milovníky koncertů, soutěží, divadla a zábavy. (Město Vsetín, ©2014)

Od roku 1980 se ve Vsetíně promítá v kině Vatra. Provozovatelem kina je Dům kultury Vsetín, s.r.o., a to od roku 2006. Při rekonstrukci v letech 2009-2010 byl rekonstruován kinosál včetně výměny sedadel a instalace klimatizace a také digitalizace projekční technologie kina včetně možnosti 3D projekcí a přímých přenosů. (Kino Vatra, ©2014)

V Divadle v Lidovém domě každoročně probíhá mezinárodní třídenní festival Divadelní Vsetín. V roce 2013, 3 nejlepší inscenace reprezentovaly Zlínský kraj na Národní přehlídce amatérského divadla. (Divadlo Vsetín, ©2014)

Masarykova veřejná knihovna Vsetín je příspěvkovou organizací města Vsetín a je regionálním centrem knihovnických a informačních služeb pro veřejné knihovny v okrese Vsetín. (Masarykova veřejná knihovna, ©2014)

Vsetín není jen městem hokeje, mimo zimní stadion je zde víceúčelová sportovní hala, koupaliště, krytý bazén a tenisové areály. Vsetínem prochází řada značených turistických tras, které vedou jak při řece Bečvě, tak do okolních vrchů a také dálková cyklostezka Bečva. Zajímavostí je také arboretum v Semetíně.

6.1 Organizační struktura

Město Vsetín je obcí III. typu - obcí s rozšířenou působností. Orgány města jsou starosta, místostarostové, úřad, zastupitelstvo a rada. Zastupitelstvo města má 21 členů, rada města 7 členů. Vedoucím úředníkem je tajemník městského úřadu, pod kterého spadají tyto odbory:

- Odbor investic a strategického rozvoje města
- Odbor správních agend
- Odbor vnitřní správy
- Odbor finanční
- Odbor sociálních věcí
- Odbor školství a kultury
- Odbor územního plánování, stavebního řádu a dopravy
- Obecní živnostenský úřad
- Odbor životního prostředí
- Útvar interního auditu
- Odbor správy a údržby majetku

Celková plocha katastrů spadajících pod město Vsetín činí 5 760 ha, celkový počet obyvatel k 1. 7. 2012 byl 26 934 osob.

Nezaměstnanost v okrese Vsetín k 30. 11. 2013 byla nejvyšší ve Zlínském kraji, a to 9,21%, což bylo o 1,4 % nad republikovým průměrem.

Město Vsetín je obcí s rozšířenou působností a ve správním obvodu, na kterém vykonává státní správu, je celkem 32 obcí s počtem obyvatel cca 67 tisíc (k 31. 12. 2012).

(ČSÚ, ©2012)

6.2 Bydlení

Při posledním SLBD v roce 2011 byl ve Vsetíně zjištěn celkový počet bytů ve všech formách bydlení (vlastnické, nájemní, družstevní), a to 11 175.

Pomoc osobám bez přístřeší ve Vsetíně nabízí o.p.s. ELIM Vsetín, jejímž zakladatelem je Křesťanská společnost pro evangelizaci a diakonii o.s.. Ubytování je poskytováno ve 4 azylových domech – celkem 36 míst a v noclehárně – 12 lůžek pro muže a 4 lůžka pro ženy. (Azylový dům ELIM, ©2013)

Azylový dům pro ženy a matky s dětmi o.p.s., jehož zřizovatelem je město Vsetín, je schopen poskytnout bydlení až pro 17 osob a podle výroční zprávy v roce 2012 obsazenost azylového domu byla 95 %. (Azylový dům pro ženy a matky s dětmi o.p.s., ©2012)

6.3 Hospodaření s městským bytovým fondem

Správa bytového fondu města Vsetína je organizačně zajištěna následovně:

Odbor sociálních věcí, úsek přidělování bytů, vykonává zejména agendu související s nájmem a přidělováním bytů. Přijímá a eviduje žádosti o byt včetně bytů v domech zvláštního určení a startovacích bytů. Podle Pravidel schválených radou města připravuje návrh pořadníku, vydává souhlasy s uzavřením nájemních smluv a vydává souhlasy s výměnou bytů. (Vsetín, ©2013)

Postup přidělování nájmu startovacích bytů je schválen radou a jsou to Zásady pro přidělování startovacích bytů, které vychází z Nařízení vlády č. 146/2003 Sb. Na základě bodovacího systému navrhuje pořadníky na nájem bytů na jednotlivá pololetí, které zveřejňuje na webu města. Navrhuje samostatný Bytový pořadník, dále Pořadník na DPS 2+kk a samostatný Pořadník na DPS 1+kk. Před uzavřením nájemní smlouvy na byt město nevyžaduje složení jistoty (kauce). Nájemní smlouvy mají notářskou doložku, kterou hradí budoucí nájemce bytu (cca 3 000 Kč).

Právní oddělení odboru Vnitřní správy zajišťuje zejména ukončování nájemních vztahů, podávání žalob a vymáhání pohledávek na nájemném (Koncepce bydlení města Vsetína 2012-2020, str. 52)

Odbor správy a údržby majetku zajišťuje především privatizaci bytů podle schválených pravidel, technickou správu bytového fondu, zejména opravy a údržby bytů, a spolupracuje s Realitní kanceláří HB Real.

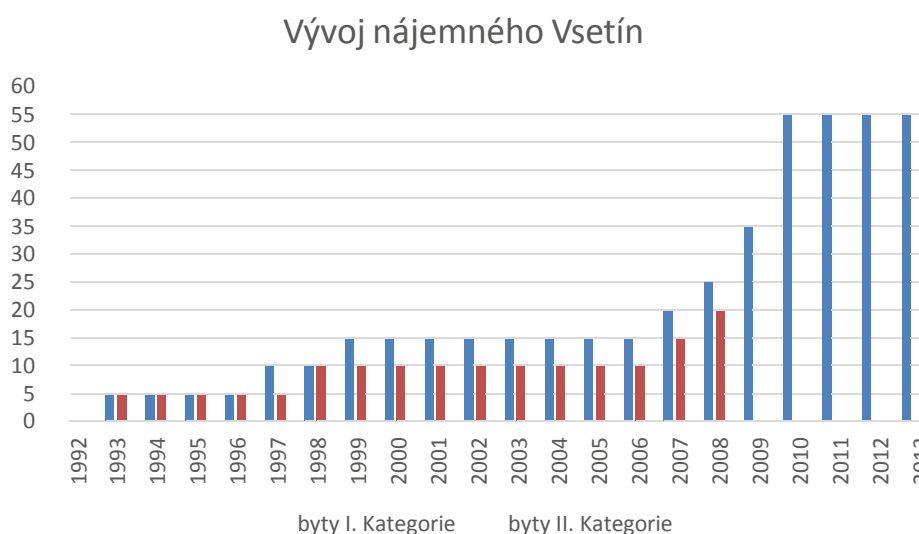
Realitní kancelář HB Real (na základě obstaravatelské smlouvy) vykonává: uzavírání nájemních smluv, výběr plateb nájemného a služeb spojených s bydlením včetně vyúčtování, vede přehlednou účetní evidenci příjmů a výdajů spravovaného majetku, technickou správu bytového fondu (komplexní evidenci domů, bytů a nebytových prostor z hlediska stavebního, technického a uživatelského), zpracovává návrh ročního plánu oprav a údržby. Opravy nad 50 tis.Kč na jednu akci může provést jen po předběžném písemném souhlasu města, přičemž musí dodržovat zákon o veřejných zakázkách. (Město Vsetín, ©2013)

Realizací investičních akcí většího rozsahu, mezi které patří i rekonstrukce bytových domů, je pověřen obor investic.

6.3.1 Vývoj regulovaného nájemného 1992 - 2013

Podrobný popis vývoje nájemného z bytu je popsán v části 2.3.2. Vývoj nájemného v letech 1990 – 2013. Nájemné v městských bytech ve Vsetíně se mohlo zvyšovat jen v souladu s Vyhláškami ministerstva financí a zákonů. Výše regulovaného nájemného u bytu I. kategorie činila v roce 1992 3 Kč/m²/měsíc, v roce 2013 bylo nájemné u standardního bytu ve výši 57,40 Kč/m²/měsíc.

Graf č. 3: Vývoj nájemného ve Vsetíně



(Údaje Města Vsetín. Vlastní zpracování)

Nájemné v městských bytech ve Vsetíně není ve všech bytech stejné, a to z důvodu struktury bytového fondu. Nájemné v bytech, které se nachází v domech zvláštního určení (dříve ve DPS) je ve výši 33 Kč/m²/měsíc (původní nájemci). Noví nájemci platí nájemné ve výši 36,16 Kč/m²/měsíc. Výše nájemného ve startovacích bytech je rozlišena podle doby nájmu. První 3 roky nájemci platí 35 Kč/m²/měsíc, ve čtvrtém roce platí 40,40 Kč/m²/měsíc, v pátém roce 71 Kč/m²/měsíc. Standardní klasické nájemní byty, kdy výše cílového nájemného byla stanovena podle zákona č. 107/2006 Sb., činí 57,40 Kč/m²/měsíc.

Tabulka č. 7: Přehled výše nájemného v městských bytech ve Vsetíně k 31. 12. 2013

	Nájemné v Kč/ m ² / měsíc
Byty v domech zvláštního určení - původní nájemci	33,0
Byty v domech zvláštního určení - noví nájemci	36,1
Startovací byty 1.-3. rok nájmu	35,0
Startovací byty 4. rok nájmu	40,4
Startovací byty 5. rok nájmu	71,0
Standardní byty (původní regulované nájemné)	57,4

(Údaje Města Vsetín. Vlastní zpracování)

6.3.2 Hospodaření s bytovým fondem v letech 2008 - 2013

Tabulka č. 8: Hospodaření s bytovým fondem

	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Celkový počet bytů k 31.12.	833	703	576	559	579	572
Roční příjem z nájemného bytů v tis. Kč	15 417	11 616	10 950	10 123	10250	10415
Dluh na nájemném a službách k 31.12.	4 289	2 934	2 366	2 427	3 103	2 904
% z nájemného	28	26	22	24	31	28
Počet prodaných bytů	130	127	17	18	7	3
Kapitálový příjem za prodej bytů v tis. Kč	44 917	32 589	7 030	4 134	3 500	907
Průměrná kupní cena za byt	346	257	414	230	500	303
Celkové roční výdaje na běžnou údržbu BF	9 981	11 393	5 156	7 047	5 717	5 227
Celkové roční investiční výdaje na rek. BF	0	1 077	0,1	1 119	13 890	9100
Celkové roční výdaje běžné i kapitálové v tis. Kč	9 981	12 470	5 156	8 166	19 607	14 327

(Údaje Města Vsetín. Vlastní zpracování)

V tabulce jsou uvedeny počty bytů v letech 2008-2013, celkový roční příjem z nájemného z bytů a celková výše pohledávek k 31.12.

V počtu prodaných bytů jsou uvedeny všechny prodané byty, bez rozlišení, zda se byt prodával nájemcům, kteří měli podle zákona č. 72/1994 Sb., předkupní právo, nebo se jednalo o prodej třetí osobě. Kapitálový příjem z prodeje bytů není rozlišen podle způsobu prodeje.

Celkové výdaje jsou rozčleněny na běžnou údržbu a opravy, a na investiční – kapitálové výdaje na rekonstrukce bytových domů.

Rozbor údajů hospodaření uvedených v tabulce:

- Počet bytů v letech 2008 – 2013 se snížil o 31 %, nájemné v tomto období se snížilo o 32 %. To znamená, že i přes růst nájemného z bytu podle zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, celkový příjem z nájemného klesl o 1 %. Toto bylo způsobeno tím, že město Vsetín prodávalo nájemcům byty, ve kterých bylo stanoveno vyšší nájemné a ponechalo si startovací byty a byty v domech s pečovatelskou službou, kde je nájemné nižší.
- Průměrné roční nájemné na jeden byt v roce 2008 činilo 18 508 Kč/rok, v roce 2013 18 208 Kč/rok, tzn. snížení nájemného na 1 byt o 2 %.
- Výše nejběžnějšího regulovaného nájemného vzrostla z 26,37 Kč/m²/měsíc v roce 2008 na 57,40 Kč/m²/měsíc, tzn. zvýšení o cca 117 %, dluh na nájemném za uvedené období se snížil o 32 %, tzn., že se zlepšila platební morálka nájemníků, a také že pokud nájemci kupovali byt, museli mít doplaceny všechny dluhy.

Rozdíl v průměrných kupních cenách za 1 byt je způsoben:

- velikostí bytů (od velikosti 1+1 až po 4+1)
- prodej bytů probíhal dvěma způsoby, nájemcům bytů podle zákona 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, kdy byla kupní cena bytu stanovena ve výši 40 % tržní ceny bytu zjištěné na základě znaleckého posudku. V případě, že nájemce bytu nevyužil své předkupní právo, proběhl prodej bytu obálkovou metodou, kdy byl byt prodán i s právem nájmu bydlení (s nájemcem) za min. 60 % tržní ceny bytu zjištěné na základě znaleckého posudku.
- Průměrná kupní cena za byt činila 309 tis. Kč.

6.4 Koncepce bydlení města Vsetína 2012-2020

Město Vsetín má zpracovanou Koncepti bydlení města Vsetína 2012-2020. Vize města: „VSETÍN – SRDCE VALAŠSKA – PŘÍJEMNÉ MĚSTO K ŽIVOTU A BYDLENÍ“ (str. 62).

V koncepci jsou navrženy 4 cíle, a to:

1. Stabilizace stávajícího městského bytového fondu (vymezení a schválení, strategický bytový fond a udržení stávajícího počtu bytů v domech zvláštního určení).

2. Podpora regenerace a rozvoje bytového fondu (modernizace stávajícího bytového fondu, snížení energetické náročnosti bytového fondu, zajištění bezbariérovosti v domech s byty zvláštního určení, vytváření podmínek pro individuální bytovou výstavbu).

3. Efektivní správa bytového fondu (revize Pravidel pro přidělování městských bytů, zajistit pravidelnou obnovu a údržbu stávajícího bytového fondu, kontrola užívání bytů, posoudit efektivnost správy bytů).

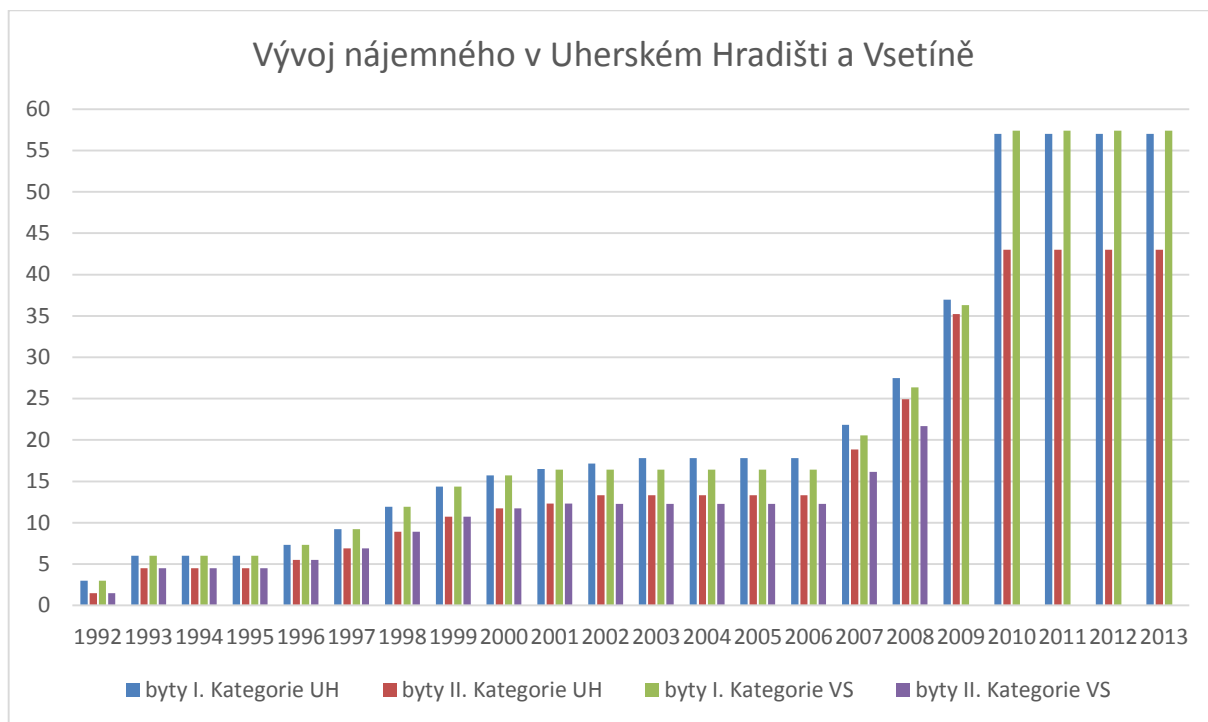
4. Vytvoření funkčního systému sociálního bydlení (zajistit vícestupňové bydlení pro specifické skupiny obyvatelstva s nedostatečnou kompetencí pro udržení nájemního bydlení a podporu sociálních služeb, které se podílejí na zajištění ubytování, přístřeší a sociálního bydlení). (Vsetín, ©2013)

Vzhledem ke krátkému času od vypracování a schválení „Koncepce“, není možné ani částečné hodnocení dosažení navržených cílů.

7 ANALÝZA HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝM BYTOVÝM FONDEM VE VYBRANÝCH MĚSTECH

7.1 Vývoj regulovaného nájemného 1992-2013

Graf č. 4: Vývoj regulovaného nájemného 1992-2013



(Údaje z měst Uherské Hradiště a Vsetín)

Z grafu je zřejmé, že vývoj nájemného v Uherském Hradišti a ve Vsetíně byl téměř totožný, a že obě města v maximální míře využívala možnosti zvýšení nájemného, které umožňovala legislativa.

7.2 Hospodaření s bytovým fondem 2008-2013

7.2.1 Počet bytů a celkový příjem z nájemného z bytů – srovnání rok 2008 a 2013

Tabulka č. 9: Počet bytů a celkový příjem z nájemného – rovnání rok 2008 a 2013

	Uh. Hradiště	Vsetín	srovnání UH/VS
Snížení počtu bytů 2008/2013 rozdíl v %	30%	31%	-1%
Roční příjem z nájemného 2008/2013 - snížení v %	13%	32%	-19%
Průměrný dluh na nájemném 2008-2013 v % srovnání celkový dluh/celkový příjem za	16.5%	26.5%	-10%

(Údaje měst Uh. Hradiště a Vsetín. Vlastní zpracování)

Komentář k tabulce:

- Srovnáním počtu bytů za roky 2008 a 2013 bylo zjištěno, že ve Vsetíně se bytový fond snížil o 1 % více než v Uherském Hradišti.
- Celkový příjem za nájemné za uvedené období se ve Vsetíně snížil oproti Uherskému Hradišti o 19 %.
- Průměrný dluh na nájemném porovnaný s příjmem nájemného byl za uvedené období ve Vsetíně o 10 % vyšší než v Uherském Hradišti.

Komparací výsledků hospodaření s městskými byty ve Vsetíně a Uherském Hradišti bylo zjištěno, že obě municipality mají zájem o to, aby příjmy byly vyšší než výdaje. Nižší příjem z nájemného ve Vsetíně je dán skladbou a strukturou bytového fondu, kdy část bytů je v domech zvláštního určení, kde je výše nájemného omezena. Výše dluhu na nájemném, i přes zvyšování nájemného z bytu, se drží na přibližně stejné úrovni, nebo má mírně klesající tendenci. Z toho vyplývá, že obě města aktivně řeší neplatiče a vymáhání pohledávek za nájem bytů a služeb spojených s bydlením.

7.2.2 Počet prodaných bytů a průměrná kupní cena za 1 byt v letech 2008 -2013

Tabulka č. 10: Počet prodaných bytů a průměrná kupní cena za 1 byt (2008-2013)

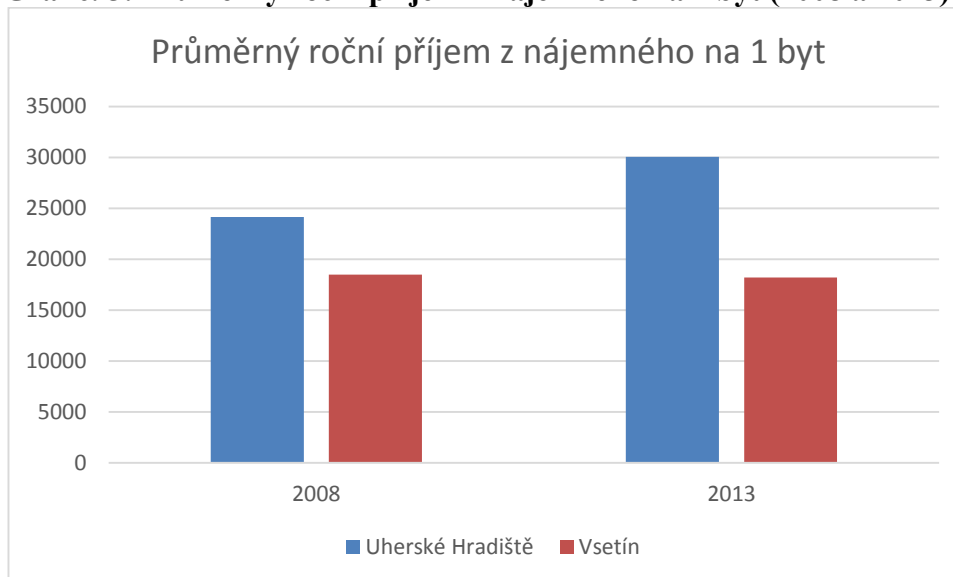
	Uh. Hradiště	Vsetín
Počet prodaných bytů v letech 2008-2013	435	302
Průměrná kupní cena za 1 byt v letech 2008-2013 v tis. Kč.	313	309

(Údaje měst Uh. Hradiště a Vsetín. Vlastní zpracování)

Převod bytů nájemcům podle zákona č.72/1994 Sb., prodej bytů s nájemcem a prodej volných bytů za tržní cenu, byl řešen odlišným způsobem, přičemž průměrná kupní cena za byt je v obou městech téměř totožná, liší se pouze o 4.000 Kč.

7.2.3 Průměrný roční příjem z nájemného na 1 byt - rok 2008 a 2013

Graf č. 5: Průměrný roční příjem z nájemného na 1 byt (2008 a 2013)

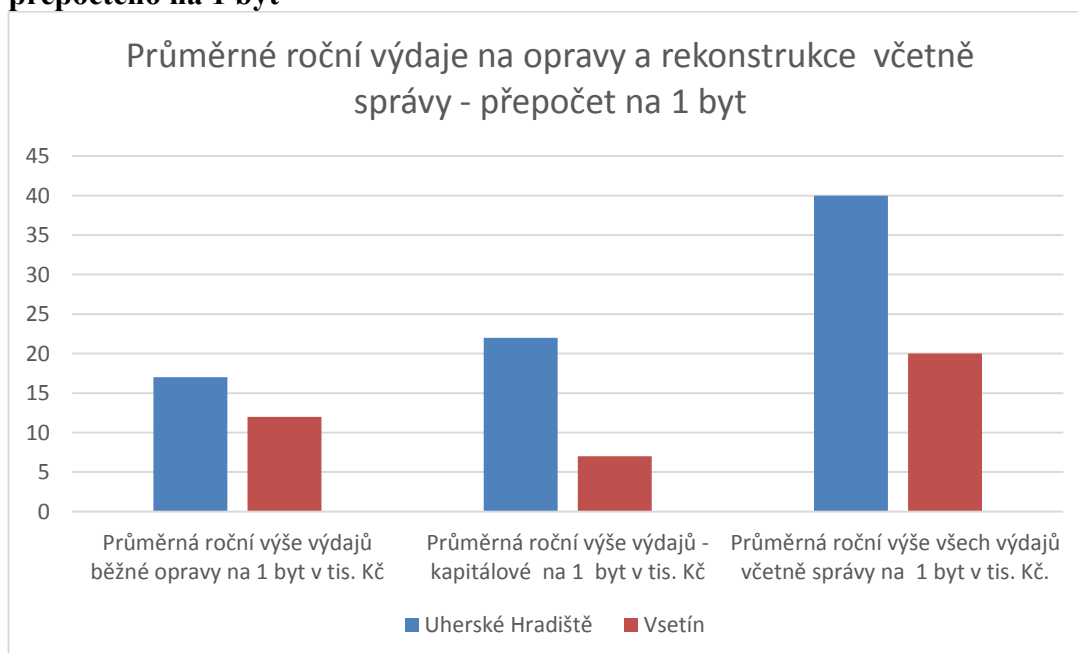


(Údaje měst Uherské Hradiště a Vsetín. Vlastní zpracování)

Průměrná roční výše nájemného na jeden byt byla v Uherském Hradišti v roce 2008 o 5 659 Kč a roce 2013 o 11.847 Kč vyšší, než ve Vsetíně.

7.2.4 Průměrné roční výdaje na opravy a rekonstrukce včetně správy

Graf č. 6: Průměrné roční výdaje na opravy a rekonstrukce včetně správy (2008-2013) přepočteno na 1 byt



(Údaje měst Uherské Hradiště a Vsetín. Vlastní zpracování)

V grafu jsou uvedeny průměrné roční výdaje na 1 byt za období 2008-2013, a to v členění na běžné výdaje, kapitálové výdaje (náklady na rekonstrukce) a celkové výdaje na jeden byt včetně nákladů na správu. Z údajů vyplývá, že město Uherské Hradiště vydalo na běžnou údržbu i na rekonstrukce vyšší částku než Vsetín. Údaje z grafu nezohledňují celkové stáří a zanedbanost bytového fondu, která může být v Uherském Hradišti vyšší než ve Vsetíně.

8 NÁVRHY NA ZLEPŠENÍ HOSPODAŘENÍ S MĚSTSKÝMI BYTY

8.1 Tržní nájemné

Při uzavírání nových nájemních smluv s novým nájemcem je možnost dohodnout výši nájemného ve výši „tržního nájemného“, tzn. vyšší nájemné, než je výše cílového nájemného podle zákona č. 107/2006 Sb., které se vztahuje na dříve uzavřené nájemní smlouvy. Smluvní nájemné by mělo být použito zejména v atraktivních lokalitách a nově rekonstruovaných bytech a domech.

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník umožňuje použití výše uvedeného nástroje.

Organizační hledisko: v podmínkách samospráv výši nájemného schvaluje rada města, je nutné připravit kvalifikovaný návrh výše nájemného, s využitím cenové mapy nájmu bytů a informací z portálu bydlení.

Personální hledisko: návrh nemá dopad do personální oblasti

Finanční hledisko: zvýšení příjmů z nájemného, konkrétní navýšení příjmů nelze predikovat, odvíjí se od počtu uvolněných bytů, na které se bude uzavírat nová nájemní smlouva.

8.2 Každoroční zvyšování nájemného

Podle § 2248, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, si může pronajímatel s nájemcem dohodnout každoroční zvyšování nájemného z bytu, například o inflaci nebo o pevnou částku v Kč/m²/měsíc. V případě, že v nájemní smlouvě je dohodnuto každoroční zvyšování nájemného z bytu, pronajímatel nemusí vždy zvýšení nájemného uplatňovat. Tento návrh se týká nově uzavíraných nájemních smluv. U nájemních smluv uzavřených do 31.12.2013 je možné využití tohoto nástroje pouze dobrovolným uzavřením dodatku k původní nájemní smlouvě.

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník umožňuje použití výše uvedeného nástroje.

Organizační hledisko: Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních) spadá nájem bytu do pravomoci rady města. Připravit návrhy vzorů nájemních smluv, do kterých bude zapracováno každoroční zvyšování nájemného z bytu, které následně schválí rada města. Uzavření dodatků k původním nájemním smlouvám je dobrovolné, tudíž je nereálné předpokládat, že by nájemci městských bytů dobrovolně souhlasili se zvýšením nájemného.

Personální hledisko: v případě zapracování návrhu do nových nájemních smluv, návrh nemá dopad do personální oblasti

Finanční hledisko: zvýšení příjmů z nájemného, konkrétní zvýšení nelze predikovat, odvíjí se od počtu bytů, kterých by se každoroční zvyšování nájemného týkalo a také od konkrétní částky o kterou by se nájemné zvyšovalo.

8.3 Jistota

Před uzavřením nájemní smlouvy na byt může pronajímatel podle § 2254, zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, požadovat složení peněžité jistoty až do výše šestinásobku měsíčního nájemného (bez služeb spojených s bydlením), která slouží na zajištění plateb nájemného a splnění dalších povinností vyplývajících z nájmu bytu. Složení jistoty se týká jen nově uzavíraných nájemních smluv.

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník umožňuje použití výše uvedeného nástroje.

Organizační hledisko: Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních) spadá schválení složení peněžité jistoty do pravomoci rady města. V případě souhlasu rady města se skládáním jistot bude nutné připravit návrhy vzorů smluv o složení a použití peněžní jistoty, které by opět měla schválit rada města.

Pokud pronajímatel nepožadoval složení kauce před uzavřením nájemní smlouvy, tak se jedná o novou finančně-právní agendu s následujícími operacemi:

- založení nového účtu, který bude používán jen pro jistoty
- uzavírání smluv o složení jistoty
- tvorba variabilního symbolu k jednotlivým smlouvám a sledování plateb
- každoroční inventarizace účtu
- v případě dluhu na nájemném převádění části jistoty na příjmový účet, na úhradu dlužné částky
- při skončení nájmu bytu – vrácení jistoty včetně úroků z jistoty, které musí být minimálně ve výši zákonné sazby. Pronajímatel má možnost započítat si případný dluh na nájemném.

Personální hledisko: Jedná se o novou agendu s požadavkem na personální zabezpečení. Objem pracovních operací a z toho následně nárok na personální zabezpečení nelze předem přesně stanovit, odvíjí se od počtu bytů a nově uzavíraných nájemních smluv.

Finanční hledisko: Při skládání jistot se pronajímateli zvýší finanční kapitál. Konkrétní zvýšení nelze přesně stanovit, protože se odvíjí od počtu bytů a výše jistoty. V případě, že by se ročně uvolnilo cca 10 % bytů, na které by se uzavírala nová nájemní smlouva a nájemci by skládali jistoty – v Uherském Hradišti by roční částka jistoty činila 520 700 Kč (jistota ve výši trojnásobku měsíčního nájemného) nebo 1 041 400 Kč v případě šestinásobku měsíčního nájemného. Ve Vsetíně by pak výše jistoty činila 260 375 Kč v případě jistoty ve výši trojnásobku měsíčního nájemného nebo 520 750 Kč v případě šestinásobku měsíčního nájemného. Dalším přínosem je snížení případné výše pohledávek, protože jistotu lze použít na úhradu dluhu za nájemné z bytu. Tím také bude docházet ke snížení nákladů soudních řízení na případné žaloby na dluh a exekuční vymáhání dluhů.

8.4 Nájemní smlouva na dobu určitou

Využívání možnosti uzavírat nájemní smlouvy s novým nájemcem na dobu určitou. Pronajímatel má možnost si tímto způsobem ověřit platební morálku nájemce a také to, jak nájemce dodržuje další povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy. Například, zda neporušuje noční klid, nepoškozuje majetek domu a bytu, atd. V případě, že se ukáže, že nájemce neplní své závazky, nemusí pronajímatel dávat výpověď z nájmu bytu, nájem bytu skončí uplynutím doby nájmu.

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník umožňuje uzavírat nájemní smlouvu na dobu určitou.

Organizační hledisko: Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních) spadá nájem bytu do pravomoci rady města. V případě uzavírání nájemních smluv na dobu určitou, prodloužení nájemní smlouvy dodatkem musí být rovněž schváleno radou města. Nutnost sledovat termíny nájemních smluv uzavřených na dobu určitou. V případě, že nájemce neplní své závazky vyplývající z nájemní smlouvy, není nutné dávat výpověď z nájmu bytu.

Personální hledisko: Zvýšení počtu uzavíraných nájemních smluv a dodatků k nájemním smlouvám, oproti tomu snížení počtu výpovědí z nájmu bytu. Dopad do personální oblasti je neutrální.

Finanční hledisko: Nemá přímý dopad do finančního hospodaření, ale je dobrým nástrojem proti zvyšování dluhů na nájemném a službách spojených s bydlením.

8.5 Mimoúčetní sledování skutečných příjmů a výdajů bytového fondu

Příjmy a výdaje bytového fondu jsou součástí rozpočtu města a obvykle jsou vedeny podle odpovědnostního hlediska – podle odborů. V případě bytového fondu to může být i více odborů např. ekonomický odbor, správa majetku, investiční. Dále jsou příjmy a výdaje rozděleny na běžné a kapitálové. Při dlouhodobém sledování a vyhodnocování všech příjmů a výdajů, které se týkají hospodaření s bytovým fondem, uskutečňovaném pomocí mimoúčetní bilance, by byly k dispozici přesnější a komplexnější informace o hospodaření s bytovým fondem jako celku.

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Mimoúčetní sledování skutečných příjmů a výdajů není v rozporu se stávající legislativou.

Organizační hledisko: Mimoúčetní sledování příjmů a výdajů by mělo být upraveno směrnicí, ve které by byly stanoveny pravidla a postup. Jednalo by se o novou agendu.

Personální hledisko: Nová agenda má dopad do personální oblasti, rozsah personálních požadavků je závislý na postupu a pravidlech určených směrnicí.

Finanční hledisko: Nemá přímý dopad do finančního hospodaření. Je dobrým nástrojem pro přesnější a komplexnější v plánování kroků při nakládání s bytovým fondem.

8.6 Facility management

Pro hospodaření s bytovým fondem využívat nástrojů Facility managementu, který zahrnuje komplexní správu nemovitostí. Software Facility managementu se většinou skládají z několika modulů, např. Technický pasport, Energetický management, Doprava, Nájem atd., přičemž je možné využívat jednotlivé moduly samostatně, nebo používat jen některé.

V podmínkách municipalit je vhodné použití Facility Managementu, zejména pro pasportizaci domů a bytů. Údaje z pasportů lze dále využívat pro plánování povinných revizí (elektro-plynových rozvodů, požární bezpečnosti, revizí hromosvodů a komínů), dále pro návrhy plánu běžných oprav a také větších rekonstrukcí. Na základě údajů z pasportů lze zjistit zanedbanost bytového fondu, jako celku a „vnitřních dluhů“ konkrétních bytových domů.

Informace o stavu budov a bytů lze dále použít pro sestavování výhledových plánů a rozhodování jak bude s jednotlivými bytovými domy do budoucna nakládáno, např.:

- Možnost vyčlenění bytových domů, které si město ponechá jako „rodinné stříbro“ (do budoucna příjem z nájemného) a investovat do nich
- vyčlenit část bytového fondu pro zajištění bydlení pro sociální bydlení, které si město ponechá
- zvážit, zda bytové domy, u nichž je nutná nákladná rekonstrukce, a příjem z nájemného je nízký, by nebylo vhodné nabídnout k převodu

Studie proveditelnosti:

Legislativa: Používání Facility managementu není v rozporu se stávající legislativou.

Organizační hledisko: Zavedení Facility managementu je poměrně organizačně náročná operace. Je nutné naplnit technické pasporty, moduly týkající se nájemců, nájemného, plateb atd. Jednalo by se o novou agendu.

Personální hledisko: Požadavky na personální zabezpečení jsou poměrně vysoké. Je nutné do naplnění registrů počítat s jedním pracovníkem, který se bude věnovat pouze této práci. Dále je nutné zaškolení a proškolení stávajících pracovníků, aby se naučili program používat a využívat.

Finanční hledisko: Náklady na pořízení software, odpovídající technické zabezpečení a personální zabezpečení jsou poměrně vysoké (řádově statisíce). Tyto náklady v dlouhodobém horizontu přinesou úspory vyplývající z efektivního řízení, plánování a organizace práce.

ZÁVĚR

Municipality v oblasti bydlení plní dva důležité úkoly, a to ekonomický – udržování bytového fondu a získávání příjmů z nájmu bytů, a sociální – zajištění bydlení pro osoby, které z různých důvodů nejsou schopny si bydlení zajistit vlastními silami bez pomoci státu a obcí. Tyto úkoly bez legislativní pomoci státu jsou pro ně obtížně řešitelné.

Stát se nemůže zříci své odpovědnosti za politiku bydlení. Měl by být proto nápomocen obcím při plnění těchto úkolů, a to zejména jasnou a vyváženou legislativou (stejná práva a povinnosti pro vlastníky i nájemníky) realizovatelnou v praxi.

Dalším krokem pomoci obcím je zpracování jasné koncepce bydlení v ČR, ve které budou vymezeny role jednotlivých účastníků na trhu bydlení, reálně dosažitelné cíle a nástroje, zejména legislativní, na dosažení těchto cílů. Koncepce by měla být zpracována na dlouhé období, aby bytová politika vlád byla předvídatelná v delším časovém horizontu, než je jedno nebo dvě volební období.

V praxi citelně chybí jednotná definice sociálního bydlení, kterou stát dlouhodobě koncepčně neřeší. Obce v této oblasti jsou více méně ponechány na pospas „osvícenosti“ svých zástupců, kteří se snaží v rámci svých znalostí a ekonomických možností o řešení této problematiky. Pro kvalitní a dlouhodobé řešení sociálního bydlení na svém území nemají obce k dispozici dostatek relevantních informací, odborných znalostí, legislativních nástrojů a investičních pobídek. Stálo by za úvahu zvážit, zda není možná výjimka z podpory „de minimis“ pro investice na vybudování sociálního bydlení pro municipality. I když v současné době probíhají práce na přípravě zákona o sociálním bydlení, jeho uvedení do praxe ještě nějakou dobu potrvá a je velmi pravděpodobné, že stát část odpovědnosti za sociální bydlení přeneseme na obce.

Bohužel tento stav „neřešení nebo polovičného řešení“ je v oblasti bydlení dlouhodobý. Už v letech 1991-1992, kdy stát převedl státní byty do majetku obcí, na jejichž území se byty nalézaly, byl tento převod uskutečněn bez jakékoliv metodické pomoci státu, legislativní opory a finančních prostředků nutných na opravy a rekonstrukce zanedbaného bytového fondu. Obce si pak vytvářely vlastní „modely hospodaření“, odlišné od jiných obcí, a proto je srovnání hospodaření s bytovým fondem municipalit obtížné a nemá potřebnou vypovídající hodnotu.

Jen zodpovědná a kvalitní spolupráce státu a obcí v oblasti bytové politiky je předpokladem pro vytvoření vhodných nástrojů bytové politiky a jejich prosazení a uplatnění v každodenní praxi tak, aby trh bydlení fungoval ke spokojenosti všech zainteresovaných stran.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] Azylové bydlení Cusanus. *Oblastní charita Uherské Hradiště* [online]. 2008 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://uhradiste.charita.cz/hlavni-strana/azylove-bydleni-cusanus>
- [2] Azylový dům ELIM. *ELIM Vsetín* [online]. 2009 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.elimvsetin.cz/azylovy-dum-elim>
- [3] Beran, K. a Foit, F. 1979. *Správa a údržba bytového majetku*. Praha: SNTL. [2] Císař, J. 1996. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. V Praze: Vysoká škola ekonomická.
- [4] Časová řada za SO ORP Uherské Hradiště. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/casova_rada_za_so_orp_uherske_hradiste
- [5] Časová řada za SO ORP Vsetín. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/casova_rada_za_so_orp_vsetin
- [6] ČOUPEK, Jiří. *A KOLEKTIV. Uherské Hradiště: královské město na řece Moravě. Redaktor Jiří Čoupek. Uherské Hradiště: Město Uherské Hradiště, 2007, 492 s. ISBN 978-802-3998-733*
- [7] Darebný, J. a Hádl, T. 1993. *Nové nájemné v bytech*. Ostrava: Sagit.
- [8] Demografické údaje za vybraná města. *Český statistický úřad* [online]. 2014 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: http://www.czso.cz/xz/redakce.nsf/i/demograficke_udaje_za_vybrana_mesta_casova_rada_2003_2012
- [9] *Kino Vatra Vsetín* [online]. 2012 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://kinovatra.cz/>
- [10] *Divadlo v Lidovém domě* [online]. 2012 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.divadlovsetin.cz/web/>

- [11] Koncepce bydlení ČR do roku 2020. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2011 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- [12] Koncepce bydlení města Vsetína 2012-2020. *Vsetín* [online]. 2012, Říjen [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: http://www.vsetin.eu/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=18676&id_dokumenty=507933
- [13] Korecká, V. 2011. *Přehled judikatury ve věcech nájmu bytu*. Praha: Wolters Kluwer.
- [14] KŘIVÁKOVÁ, Lucie. *Nemovitý majetek obcí*. Brno, 2012. Diplomová práce. Masarykova Univerzita. Dostupné z: http://is.muni.cz/th/195460/pravf_m/
- [15] Lux, Martin. *Standardy bydlení 2003/04: bytová politika v ČR: efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004, 176 s. ISBN 80-733-0055-9.
- [16] Lux, M. a Kostecký, T. 2011. *Bytová politika*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR.
- [17] *Ministerstvo pro místní rovoj ČR* [online]. 2013 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: www.mmr.cz
- [18] Naše zařízení. *Senior centrum UH* [online]. 2013 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.seniorcentrumuh.cz/nase-zarizeni/>.
- [19] Nováková, H. 2007. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Praha: BOVA POLYGON.
- [20] Odbor správy a údržby majetku. *Vsetín* [online]. 2013 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.mestovsetin.cz/odbor-spravy-a-udrzby-majetku/os-7420/p1=33186>

- [21] Organizační řád Městského úřadu Uherské Hradiště. *Uherské Hradiště* [online]. 2014 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Articles/111149-502-Organizacni+rad+Mestskeho+uradu+Uherske+Hradiste.aspx>
- [22] Organizační struktura městského úřadu. *Uherské Hradiště* [online]. 2010 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1931-1-Organizacni+struktura+uradu.aspx>
- [23] SELUCKÁ, Markéta, Josef FIALA a Alena KLIKOVÁ. *Byt v soukromém a veřejném právu*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 2011, 135 s. Edice učebnic Právnické fakulty Masarykovy univerzity v Brně, č. 481. ISBN 978- 802-1057-470.
- [24] SUNEGA, Petr. Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice. *Sociologický časopis/Czech Social Review* [online]. 2005, č. 2 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: http://sreview.soc.cas.cz/uploads/b884d152412b094ade6b07ce3cbd5fe86ceff030_550_26sunega20.pdf
- [25] Uherské Hradiště - Koncepce a strategie. *Uherské Hradiště* [online]. 2011 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.mesto-uh.cz/Folders/1227-1-Koncepce.aspx>
- [26] Úsek přidělování bytů. *Vsetín* [online]. 2003 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: <http://www.mestovsetin.cz/usek-pridelovani-bytu/d-40242/p1=6835>
- [27] Vybrané údaje o bydlení 2012. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. 2013, Duben [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.uur.cz/images/2-bytova-politika-a-regenerace-sidel/vybrane-udaje-bydleni/Vybrane-udaje-bydleni-2012.pdf>
- [28] Výroční zprávy. *Petrklíč* [online]. 2013 [cit. 2014-05-06]. Dostupné z: http://petrklicuh.cz/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=5&Itemid=4

- [29] WERCZBERGER, Elia. Home Ownership and Rent Control in Switzerland. *Housing Studies* [online]. 1997, July [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: <http://www.tandfonline.com.zdroje.vse.cz/loi/chos20>
- [30] WHITEHEAD, Christine a Kathleen SCANLON. *Social housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science, 2007, 180 s. ISBN 978-085-3281-009.
- [31] Životná situácia - UPVS. *Slovensko.sk* [online]. 2014 [cit. 2014-03-23]. Dostupné z: https://www.slovensko.sk/sk/zivotne-situacie/zivotna-situacia/_bytova-politika-a-byvanie/

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

- SBD Stavební bytové družstvo
JZD Jednotné zemědělské družstvo
MMR Ministerstvo pro místní rozvoj
SLBD Sčítání lidu, bytů a domů
NOZ Nový občanský zákoník

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1: Struktura bytového fondu podle údajů ze SLBD 2011	27
Graf č. 2: Vývoj regulovaného nájemného v Uherském Hradišti	43
Graf č. 3: Vývoj nájemného ve Vsetíně	50
Graf č. 4: Vývoj regulovaného nájemného 1992-2013	54
Graf č. 5: Průměrný roční příjem z nájemného na 1 byt (2008 a 2013)	56
Graf č. 6: Průměrné roční výdaje na opravy a rekonstrukce včetně správy (2008-2013) přepočteno na 1 byt.....	56

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1: Počet nezaměstnaných – Zlínský kraj k 30.11.2013	33
Tabulka č. 2: Počet bytů a struktura bytového fondu Zlínský kraj	33
Tabulka č. 3: Počet obydlených bytů v jednotlivých městech Zlínského kraje.....	34
Tabulka č. 4: Přehled výše koeficientů Ki a Kr v období 1995-2001	40
Tabulka č. 5: Přehled výše nájemného v městských bytech k 31.1.2013	43
Tabulka č. 6: Hospodaření s bytovým fondem	44
Tabulka č. 7: Přehled výše nájemného v městských bytech ve Vsetíně k 31. 12. 2013	51
Tabulka č. 8: Hospodaření s bytovým fondem	51
Tabulka č. 9: Počet bytů a celkový příjem z nájemného – rovnání rok 2008 a 2013	54
Tabulka č. 10: Počet prodaných bytů a průměrná kupní cena za 1 byt (2008-2013).....	55