

Komparace bytových politik zemí Visegrádské čtyřky

Bc. Alena Miklasová

Diplomová práce
2017



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Alena Miklasová**
Osobní číslo: **M15928**
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **kombinovaná**

Téma práce: **Komparace bytových politik zemí Visegrádské čtyřky**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické poznatky z oblasti bytové politiky.
- Představte politicko-ekonomická východiska a specifika bydlení a bytových politik v postsocialistických zemích Evropy v letech 1945 – 1989.

II. Praktická část

- Analyzujte vývoj bytových politik zemí Visegrádské čtyřky po roce 1989.
- Proveďte porovnání stávajících bytových politik zemí Visegrádské čtyřky z pohledu ekonomického a sociálního a zhodnoťte jejich funkčnost.
- Navrhněte zavedení vybraných opatření do koncepce bytové politiky České republiky a podejte rozbor nákladů, dopadů a rizik jejich implementace.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

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

ISBN 80-86429-12-1.

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

ISBN 80-86929-03-5.

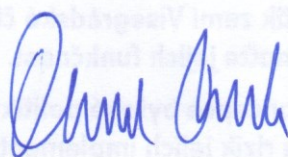
ROWLANDS, Rob, Sako MUSTERD and Ronald van KEMPEN. Mass housing in Europe development and change, experience and response. 1st ed. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 2009, 285 s. ISBN 978-1-349-28325-5.

TSENKOVA, Sasha. Housing policy reforms in post-socialist Europe: Lost in transition. 1st ed. Heidelberg: Physica-Verlag, 2009, 262 s. ISBN 978-3-7908-2114-7.

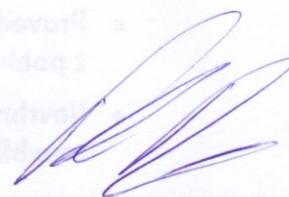
TURNOCK, David. The human geography of East Central Europe. 1st ed. London: Routledge, 2003, 423 s. ISBN 0-415-12191-4.

Vedoucí diplomové práce: **RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání diplomové práce: **15. prosince 2016**
Termín odevzdání diplomové práce: **18. dubna 2017**

Ve Zlíně dne 15. prosince 2016



doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

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

Ve Zlíně 17.4.2017

Jméno a příjmení: ALENA MIKLASOVA

Alena Miklasova

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Diplomová práce se zabývá bytovými politikami zemí Visegrádské čtyřky, tedy České republiky, Slovenska, Polska a Maďarska. Jejím cílem je komparace a zhodnocení nástrojů, jimiž tyto státy na oblast bydlení v kontextu vybraných sociálních problémů působí. Za způsob řešení práce je zvolena analýza textů, mezi které patří např. odborné publikace, články, politické dokumenty. Na základě analýzy jsou vybrány dva nástroje bytových politik zemí Visegrádské čtyřky, které by bylo vhodné implementovat do koncepce bytové politiky České republiky. Návrh zavedení vybraných opatření do koncepce bytové politiky České republiky zahrnuje zhodnocení dopadů, rizik a možných nákladů plynoucích z této implementace.

Klíčová slova: bytová politika, bydlení, Visegrádská čtyřka, Česká republika, Slovensko, Polsko, Maďarsko, stárnutí obyvatelstva, chudoba, sociální vyloučení, bezdomovectví

ABSTRACT

This thesis deals with housing policies of countries of the Visegrad Group, namely Czech Republic, Slovakia, Poland and Hungary. The aim of thesis is comparison and evaluation of instruments which are these countries using in context of chosen social problems. As the way of solving is chosen analysis of texts, including, for example scholarly publications, articles, policy papers. Based on analysis, there are chosen two instruments from housing policies of countries of Visegrad Group, that would be suitable to implementation to concept of housing policy of the Czech Republic. The proposal of implementation of chosen procurement into concept of housing policy of the Czech Republic contains evaluation of impacts, risk and possible costs arising from the implementation.

Keywords: housing policy, habitation, Visegrad Group, Czech Republic, Slovakia, Poland, Hungary, population aging, poverty, social exclusion, homelessness

Na tomto místě děkuji RNDr. Pavlu Bednářovi, Ph.D., vedoucímu mé diplomové práce, za ochotu, čas a dobré rady při vypracování této práce.

Dále děkuji mému příteli za velkou podporu a pomoc a také mé rodině, která při mně během celého studia stála.

OBSAH

ÚVOD.....	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 BYDLENÍ.....	12
1.1 PRÁVNÍ NÁROK NA BYDLENÍ.....	12
1.2 DOSTUPNOST BYDLENÍ	13
1.2.1 Fyzická dostupnost bydlení	13
1.2.2 Finační dostupnost bydlení.....	14
2 REZIDENČNÍ TRH.....	16
2.1.1 Užitek	17
2.1.2 Poptávka po bydlení a jeho nabídka.....	17
2.2 SPECIFIKA BYDLENÍ A REZIDENČNÍHO TRHU	17
2.2.1 Komplexnost	18
2.2.2 Fixace v prostoru.....	18
2.2.3 Transakční náklady.....	19
2.2.4 Vlastnické bydlení jako investice.....	19
2.2.5 Externality	20
2.2.6 Stát.....	20
2.2.7 Rigidita a neefektivita trhu.....	21
3 TEORETICKÉ A METODOLOGICKÉ PŘÍSTUPY K SROVNÁVACÍMU VÝZKUMU BYTOVÉ POLITIKY	22
4 BYTOVÁ POLITIKA.....	23
4.1 SYSTÉMY BYTOVÉ POLITIKY	23
4.1.1 Liberální systém	24
4.1.2 Korporativní systém	24
4.1.3 Univerzalistický systém	24
4.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	24
4.2.1 Regulace	25
4.2.2 Poskytování informací, podněcování	25
4.2.3 Posilování konkurence	25
4.2.4 Subvencování	26
5 DEMOGRAFICKÉ A SOCIÁLNÍ CHARAKTERISTIKY ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY.....	27
5.1 DEMOGRAFICKÉ CHARAKTERISTIKY SPOLEČNOSTI	27
5.2 SOCIÁLNÍ PROBLÉMY SPOLEČNOSTI.....	27
5.2.1 Stárnutí obyvatelstva	28
5.2.2 Chudoba	28
5.2.3 Sociální vyloučení	29
5.2.4 Bezdomovectví.....	30
5.2.5 Nezaměstnanost.....	31
6 POLITICKO-EKONOMICKÁ VÝCHODISKA A SPECIFIKA BYDLENÍ A BYTOVÝCH POLITIK V POSTSOCIALISTICKÝCH	

	ZEMÍCH EVROPY V LETECH 1945 – 1989	33
6.1	ČESKÁ REPUBLIKA A SLOVENSKO.....	34
6.2	POLSKO	36
6.3	MAĎARSKO	38
7	SHRNUTÍ	39
II	PRAKTICKÁ ČÁST	41
8	ANALÝZA DEMOGRAFICKÉHO A SOCIÁLNÍHO VÝVOJE POPULACE ZEMÍ V4	42
8.1	STÁRNUTÍ OBYVATELSTVA	42
8.2	CHUDOBA, SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ A BEZDOMOVECTVÍ	48
8.2.1	Chudoba a sociální vyloučení.....	49
8.2.2	Bezdomovectví.....	52
9	ANALÝZA VÝVOJE BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY PO ROCE 1989	54
9.1	ČESKÁ REPUBLIKA.....	54
9.1.1	Současný stav	57
9.2	SLOVENSKO.....	58
9.2.1	Současný stav	59
9.3	POLSKO	60
9.3.1	Současný stav	61
9.4	MAĎARSKO	62
9.4.1	Současný stav	63
10	POROVNÁNÍ STÁVAJÍCÍCH BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ V4 ZE SOCIÁLNÍHO A EKONOMICKÉHO POHLEDU A ZHODNOCENÍ JEJICH FUNKČNOSTI	65
10.1	STÁRNUTÍ OBYVATELSTVA	65
10.2	CHUDOBA, SOCIÁLNÍ VYLOUČENÍ A BEZDOMOVECTVÍ.....	66
10.3	VÝDAJE V SOUVISLOSTI S REALIZACÍ BYTOVÝCH POLITIK	71
10.4	ZHODNOCENÍ FUNKČNOSTI BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY.....	73
11	NÁVRH ZAVEDENÍ VYBRANÝCH OPATŘENÍ DO KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY ČESKÉ REPUBLIKY	76
11.1	SLEVA NA DANI Z NEMOVITÝCH VĚCÍ PRO OBČANY STARŠÍ 65 LET, OSOBY V HMOTNÉ NOUZI A DRŽITELE PRŮKAZŮ ZTP A ZTP/P	76
	POMOC PRO OBČANY ZATÍŽENÉ ÚVĚREM NA BYDLENÍ.....	81
	ZÁVĚR	85
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	86
	SEZNAM GRAFŮ	92
	SEZNAM TABULEK	93

ÚVOD

Problematika bydlení je od narození spojena s každým člověkem a řadí se mezi jednu z nejzákladnějších otázek společenského života, neboť s obydlím je spojen pocit bezpečí, sounáležitosti, ekonomického statusu a mnoho dalších znaků typických pro tento statek. Není však ve schopnosti každého jedince si bydlení obstarat sám z důvodu působení různých negativních vlivů. V tomto okamžiku by měl nastoupit stát s konkrétním řešením, aby měli všichni občané možnost důstojného bydlení. Neznamená to však, že by mělo být státem zajištěno bydlení bezpodmínečně pro každého, nýbrž že by mělo být vytvořeno stabilní prostředí, v němž lze potřebu bydlet uspokojit. Takové prostředí je vytvářeno bytovými politikami, které mají usnadňovat přístup k bydlení znevýhodněným obyvatelům.

Zkoumání problematiky bytových politik je v této práci orientováno na země tzv. Visegrádské čtyřky. Visegrádská čtyřka je označením pro uskupení čtyř států střední Evropy – České republiky, Slovenské republiky, Polské republiky a Maďarské republiky, které vzniklo dne 15. února 1991 podepsáním deklarace o spolupráci za účelem naplňování společných cílů. Pro toto uskupení se užívá také název Visegrádská skupina, někde lze najít výraz Visegrádská spolupráce nebo jen zkratku V4. Uvedené země byly pro potřebu této práce zvoleny zejména z důvodu, že mají podobný historický základ a jsou si velmi blízké.

V rámci této práce jsou rozebrána specifika bydlení a bytových politik sledovaných zemí a následně provedena komparativní analýza demografického a sociálního vývoje obyvatel těchto čtyř států. V návaznosti na analýzu je proveden rozbor nástrojů bytových politik jednotlivých států v kontextu zjištěných problémů.

Cílem práce je zejména srovnání a zhodnocení bytových politik zemí Visegrádské čtyřky a nalezení mezi nimi takových nástrojů bytové politiky, které by bylo přínosem implementovat do českého prostředí. Nedílnou součástí této práce je také návrh zavedení vybraných opatření do koncepce bytové politiky České republiky.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Je velmi důležité, aby měl stát určitou koncepci pro řešení nežádoucích situací vzniklých v oblasti bydlení a měl také zájem vytvářet správnou politiku, jak těmto negativním situacím předcházet. Práce řeší opatření států Visegrádské čtyřky, která jsou právě na oblast bydlení zacílena.

Hlavním cílem práce je komparace a zhodnocení bytových politik zemí Visegrádské čtyřky a nalezení nástrojů těchto bytových politik, které je vhodné implementovat do prostředí České republiky. Vedle hlavního cíle jsou definovány i cíle vedlejší, mezi něž patří provedení jednotlivých analýz demografických a sociálních problémů a nástrojů bytových politik tyto problémy řešících. Tyto dílčí analýzy vedou k identifikaci slabých míst, neboť vybrané nástroje v návrhové části mají směřovat právě na identifikované nedostatky nebo předcházet problémům, které při neřešené situaci v oblasti bydlení vznikají.

Práce je řešena formou komparativní analýzy, která je blíže rozebrána v kapitole 3 – Teoretické a metodologické přístupy k srovnávacímu výzkumu bytové politiky. Technika použitá při řešení práce je rozbor textů, jako jsou odborné publikace, články, koncepce, zákony a další.

Všechny státy Visegrádské čtyřky jsou členy Evropské unie, ale pouze Slovensko je zapojeno do tzv. měnové unie. Jeho měnou je tedy euro (EUR), ostatní státy V4 mají od vstupu do Evropské unie stále svou původní měnu. Česká republika má korunu českou (CZK), v Polsku se platí polským zlotým (PLN) a Maďarsko používá maďarský forint (HUF). V případě, že bude v této práci uveden přepočítaný zahraniční měny na českou, bude tak provedeno s využitím následujících kurzů:

27,04 CZK/1 EUR

6,18 CZK/1 PLN

8,67 CZK/100 HUF

Vzhledem k tomu, že se tato práce zabývá mezinárodním srovnáváním, jsou v ní používány mezinárodní zkratky měn.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 BYDLENÍ

V každé historické etapě se lidé zabývali bydlením. V nejranější době se jednalo např. o výběr vhodné jeskyně nebo stavbu primitivních obydlí, vždy však šlo o vytvoření osobního prostoru, kde se lidé cítili bezpečně a měli tam určité zázemí.

Význam pojmu obydlí je podle Ottova slovníku naučného (1902, s. 598) „budova nebo místnost, upravená pro trvalý pobyt člověka. Všecek vývoj usedlého života soustřeďuje se kolem obydlí; na všechny poměry života, vývoj těla, jeho zdraví a čistotu, na mravnost a rodinný život má obydlí důležitý vliv, v něm způsob života dochází charakteristického výrazu.“

Rovněž Poláková (2006, s. 11) zastává tento více než sto let starý názor, uvádí, že způsob bydlení má vliv také na „sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti.“ Dobře fungující nastavení těchto atributů má podle Polákové (tamtéž), která svoje mínění opírá o zkušenosti velkého počtu států, za následek celkovou spokojenost obyvatelstva, a proto by se měli zástupci jednotlivých zemí starat o vytvoření funkčního systému v oblasti bydlení. V opačném důsledku může mít špatně nastavený systém negativní vliv pro celou společnost, poroste napětí mezi jednotlivými vrstvami a může docházet např. k bezdomovectví a kriminalitě.

„Řekni mi, jak bydlíš, jak máš zařízený byt, jak ho máš uspořádaný z hlediska účelu, jak působí esteticky – a já ti řeknu, jaký jsi a jak se umíš vyrovnat se světem.“ Touto myšlenkou se zabývá Dulla (2014, s. 242) a dodává, že „člověk má neopakovatelnou individualitu a ta je obsažena v jeho bytě, v domově.“

1.1 Právní nárok na bydlení

Podle Mikeszové, Luxe a Sládka (2010, s. 11) je „zajištění kvalitního a dosažitelného bydlení ve vyspělých zemích považováno za naplnění základního lidského práva.“

V nálezů Ústavního soudu č. 231/2000 je uvedeno, že právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení, má z evropských zemí ve svých ústavách zakotvena pouze Belgie, Portugalsko, Španělsko a Nizozemí. Tento dokument však dále zdůrazňuje skutečnost, že právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnuje v to dostatečnou výživu, šatstvo a byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek." je součástí Mezinárodního paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, kterým se

musí řídit se všechny země, jež se k tomuto dokumentu smluvně zavázaly. Mezi země, které ratifikovaly Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech patří mimo jiné i Česká republika (Česko, 2000).

Dle Polákové (2006, s. 11) však není možné, aby bylo právo bydlet chápáno jako automatický nárok jedince na vlastní bydlení bez jakéhokoliv přičinění. “Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a podporovat jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami” (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2016).

Poláková (2006, s. 243) zmiňuje, že „první podzákoné normy související s „bytovou péčí“ byly vydány v Anglii. Od roku 1851 byly obcím z veřejných prostředků poskytovány půjčky nejprve na stavbu nocleháren a později i dělnických bytů. V ostatních částech Evropy trvalo prosazení reformy déle a souviselo s intenzitou průmyslové revoluce a jejích sociálních dopadů.“

1.2 Dostupnost bydlení

Každý člověk má jinou představu o ideálním bydlení, která vychází z jeho specifických potřeb.

Podle Ottova slovníku naučného (1902, s. 598) „má obydlí poskytovat ochranu proti povětrnosti, přechodům tepla, proměnám počasí a zevnějším vlivům okolním vůbec, zabezpečiti potřebný klid k oddechu a vyhověti nutným potřebám životním. Proto musí vyhovovati nejen potřebám, ale i ohledům zaměstnání a pohodlí obyvatele. Zařízení jeho jest nestejně dle místa, jeho poměrů zevních, hmot stavebních, dle zaměstnání a způsobu života, dle vkusu a nároků, jaké obyvatel na pohodlí činí.“

Není však pravidlem, že jsou představy a požadavky vždy naplněny. Kuda a Lux (2010, s. 8) dělí hlavní bariéry při získávání nového domova na tzv. fyzickou dostupnost bydlení a finanční dostupnost bydlení.

1.2.1 Fyzická dostupnost bydlení

Fyzická dostupnost bydlení je obecně definována jako dostatečný počet obytných jednotek odlišné velikosti a různé kvality, které pokrývají poptávku obyvatel určitého území za účelem uspokojení potřeby bydlet. Fyzická dostupnost bydlení může být měřena pomocí různých ukazatelů jako např. počet bytů vzhledem k počtu obyvatel daného území,

při zkoumání komfortu bydlení lze zjišťovat např. velikost podlahové plochy připadající na jednoho člověka či na jedno obydlí.

Kuda a Lux (2010, s. 8) uvádí, že při pohledu na novodobé dějiny se problematika fyzické dostupnosti řešila hlavně v poválečném období. Tato éra byla charakteristická mimo jiné nedostatkem nenarušených obydlí válkou nebo zvýšenou porodností, která byla způsobena tím, že lidé přirozeně přesouvali rodičovství až po skončení války.

1.2.2 Finační dostupnost bydlení

Zajištění bydlení je nákladné, u většiny lidí tvoří koupě bytu či domu nebo např. jeho výstavba největší investici za celý život.

Lux, Sunega a Obadalová (2002, s. 13) citují často užívanou definici finanční dostupnosti bydlení od autorů MacLennana a Williamse z roku 1990, konkrétně, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácnosti.“ Jaké zatížení je však pro příjem domácností rozumné? Podle Luxe, Sunegy a Obadalové (2002, s. 13 – 14) je nejobecněji užívaný ukazatel tzv. míra zatížení, která indikuje podíl vynaložených nákladů na bydlení a čistého příjmu domácností. Míra zatížení v % se vypočítá se následovně:

$$\text{míra zatížení} = \frac{\text{měsíční výdaje domácnosti na bydlení (nájemné, výdaje bazické, výdaje úplné)}}{\text{celkové měsíční čisté příjmy domácnosti}} \times 100$$

kde:

nájemné = částky určené výlučně na platby nájemného bez služeb, někdy včetně částky placené do fondu oprav

bazické výdaje = součet výdajů na nájemné, topení, vodné a stočné, elektřinu, plyn a paliva, komunální služby

úplné výdaje = součet výdajů bazických a výdajů na údržbu a opravy, splátky úvěrů na nemovitou věc a daň z nemovitých věcí

celkové čisté měsíční příjmy = celkové hrubé příjmy domácnosti očištěné od úspor, půjček, daně z příjmů a povinných odvodů na sociální a zdravotní pojištění

Pomocí tohoto ukazatele se sice vypočítá míra zatížení domácností, ale problém nastává v okamžiku stanovování hranice, nad kterou je bydlení považováno za finančně nedostupné.

Dalšími vhodnými ukazateli jsou podle Luxe, Sunegy a Obadalové (2002, s. 17 - 18) „indikátor počtu let spoření pro pořízení nového vlastnického bydlení a indikátor míry zatížení splátkami hypotečních a jiných stavebních úvěrů při pořízení nového bydlení.“ Lux, Sunega a Obadalová (tamtéž) však zmiňují určité problémy, které nastávají při zjišťování velikosti proměnných pro výpočet uvedených indikátorů a následně také celkových hodnot těchto ukazatelů. Mezi tato úskalí patří např. nízký počet domácností, které se zapojily do výzkumu, nepravdivé údaje o výši příjmu domácností – jejich podhodnocení z důvodu nezdaněných příjmů nebo také nesjednocená metodika sběru dat. Problémem spojeným s posledním z uvedených případů může být např. pobírání příspěvku na bydlení. Buď tento příspěvek není vůbec započítáván, nebo je příspěvek přičtený k příjmům, anebo jsou náklady o uvedený příspěvek na bydlení sníženy. V každém z uvedených případů tak dochází k vykázaní odlišné míry zatížení u jinak stejně vysokých hodnot.

Podle Garnetta (2000, cit. podle Lux, Sunega a Obadalová, 2002, s. 14) „lidé na konci 19. století často zmiňovali pravidlo: týdenní mzda se rovná měsíčnímu nájemnému. Tak vznikla rozšířená představa, že nájemné by nemělo převyšovat 25 % příjmu domácnosti.“ Podobný princip užívá dle Luxe, Sunegy a Obadalové (2002, s. 25) i např. Národní federace pro bydlení ve Velké Británii, která zastává názor, že „nájemné je dostupné, pokud většina pracujících nájemníků není chycena v pasti chudoby – z důvodu závislosti na příspěvku na bydlení – nebo neplatí více než 25 % svých čistých příjmů na nájemné.“ Také v mnoha dalších státech bývá obecně za hranici únosnosti považováno právě 25 – 30 %.

Jak uvádí Thalmann (1999, s. 1933) ve své studii, někdy mohou být data o nákladovosti bydlení částečně zkreslená, neboť výše výdajů domácností není za totožné statky a služby u všech obyvatel stejná. Někteří lidé mají dobrovolně vyšší výdaje, protože si udržují určitý standard bydlení, jiní zase naopak mohou sahat po podřadnějších produktech z důvodu, že si standardní statky nebo služby nemohou dovolit.

2 REZIDENČNÍ TRH

Rezidenční trh neboli trh s nemovitými věcmi je jedinečný a specifický. Veřejný statek je charakteristický nedělitelností spotřeby a nevylučitelností jiného spotřebitele. Obydlí je proto obecně považováno za statek soukromý, ale vzhledem ke skutečnosti, že se bydlení ve vyspělých zemích řadí mezi základní právo a základní lidskou potřebu, mělo by být „garantováno na určité úrovni všem členům společnosti“ Lux (2002, s. 15). Určitá míra státních zásahů do rezidenčního trhu je tedy nutná.

Výdaje na uspokojení jedné ze základních potřeb – bydlet, jsou nezastupitelné, protože každý potřebuje někde přebývat. „Výdaje na bydlení se vyznačují nízkou cenovou elasticitou, což ovlivňuje i interpretaci sociální spravedlnosti v oblasti bydlení, do níž se vedle kritéria zásluhovosti musí nutně promítat i kritérium sociální potřebnosti.“ Neměl by tedy nastat stav, kdy „by se bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva stalo nedostupné“ Poláková (2002, s. 286).

Trh s nemovitými věcmi stejně jako jiné trhy fungují na základě nabídky a poptávky a je založen na cenách a množství. Kromě poptávajících jedinců nebo skupin, tedy potenciálních kupujících, působí dle Polákové (2006, s. 23 – 24) na rezidenčním trhu např. tyto subjekty:

- investiční podnikatelé – náplní jejich podnikatelské činnosti je nákup nemovitých věcí např. pozemků a služeb např. práce řemeslníků a jejich přetváření na obytné prostory, které buď následně prodají, anebo pronajmou
- investoři – především sami provádí výstavbu bytů nebo domů
- realitní kanceláře – zkoumají trh a zprostředkovávají nákup a prodej nemovitých věcí
- peněžní ústavy – pomáhají financovat budování, ale také prostřednictvím úvěrů a zápůjček zhodnocují svůj kapitál
- stát, města a obce – na rezidenčním trhu mohou mít dvojí postavení a to buď jako investoři nebo jako samotní „realizátoři bytové politiky“
- zájmové skupiny – obecně zastupují a hájí zájmy různých subjektů na trhu

2.1.1 Užitek

Cílem racionálně smýšlejícího spotřebitele je maximalizace užitku. Užitek je subjektivní, každému spotřebiteli přináší různé množství daného zboží či služeb odlišně velký užitek. Tento spotřebitel je zároveň omezen svým důchodem neboli prostředky, které může vynaložit na spotřebu statků a služeb. Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 18) říkají, že „jednou ze základních premis mikroekonomické teorie v současnosti je, že zboží samo o sobě nemá žádnou „objektivní“ hodnotu; jeho hodnota je dána mírou užitku, kterou přináší potenciálním kupcům. Zboží není užitečné samo o sobě a bez kupců zůstává i bez hodnoty.“

2.1.2 Poptávka po bydlení a jeho nabídka

Vzhledem ke specifčnosti bydlení jako statku a jeho různorodosti, nelze jednoznačně určit velikost celkové nabídky ani celkové poptávky, vždy se bude jednat jen o určitou sumu nabídek a poptávek po konkrétním typu a lokaci daného příbytku. Tato celková velikost nabídky a poptávky však není vypovídající, neboť např. v určité lokalitě mohou být poptávány či nabízeny více konkrétní typy domů a v souhrnu nebude celková výše nabídky ani poptávky kopírovat skutečný stav na trhu s nemovitými věcmi. Na rezidenčním trhu funguje přirozená zákonitost, kdy s rostoucí nabídkou cena statků a služeb klesá a naopak se zvyšující se poptávkou cena stoupá. Nesmí se však opomenout zvláštnost rezidenčního trhu, kdy může sice existovat vysoká poptávka nebo nabídka, ale na cenu statků to nemá vliv, neboť předmětné nemovité věci nespĺňují specifické potřeby a požadavky potenciálních kupujících (Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 25 - 26). Podle Luxe, Sunegy a Kadlecové (tamtéž) je „trh s rezidenčními nemovitostmi typickým představitelem trhů s významnými informačními bariérami.“ Je složité odhadnout tržní cenu, která by „odrážela aktuální stav poptávky a nabídky ... a to tím více, čím více je byt či dům specifický.“

2.2 Specifika bydlení a rezidenčního trhu

Specifčnost statku bydlení a následně rezidenčního trhu je vidět na skutečnosti, že byty i domy, případně jiná obydlí, se vzájemně liší v mnoha faktorech, které jsou závislé na osobitých potřebách lidí, jejich finančních možnostech a okolních vlivech. Lux, Sunega a Kadlecová (2011) popisují specifika, která „zapřičiňují, že trh je v oblasti bydlení rigidní a často (či spíše vždy) neefektivní.“ Mezi tato specifika patří:

- komplexnost

- zakořeněnost (fixace) v prostoru
- vysoké transakční náklady
- vlastnické bydlení je vždy investice
- externality
- stát
- rigidita a neefektivita trhu

2.2.1 Komplexnost

Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 25) označili bydlení jako „heterogenní, komplexní a multidimenzionální zboží“ a tuto myšlenku podkládají faktory, které jednotlivá obydlí od sebe odlišují. Patří sem např. velikost podlahové plochy, výška stropů, počet pokojů, dispozice domu či bytu, orientace místností, vlhkost, izolace hluku a tepla, použité materiály, stáří nemovité věci, design, osvětlení, dále také existence garáže, sklepa, komory, balkonu, zahrady atd. Mezi zevní faktory, které jsou neméně důležité při výběru nového bydlení, patří např. kvalita ovzduší, čistota okolního prostředí, hlučnost, sociální struktura obyvatel, bezpečnost, dopravní situace a v neposlední řadě též dostupnost obchodů, služeb a institucí jako jsou školy, zdravotnická zařízení, úřady, kultura.

Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 25 – 26) zastávají názor, že „prvotním faktorem určujícím výši ceny bydlení je lokalita.“ Avšak vzhledem k rozmanitosti faktorů, které hodnotu prostorů určených k bydlení vyjadřují, není podle těchto autorů „nikdo na světě schopen zcela spolehlivě odhadnout, jaká je v dané chvíli, podle aktuální nabídky a poptávky, tržní cena jedné konkrétní nemovitosti.“

2.2.2 Fixace v prostoru

Byt, dům či jiný prostor k bydlení (nejsou tím myšleny obytné karavany a podobní netypičtí představitelé dlouhodobého bydlení) je charakteristický tím, že se nepřesouvá v prostoru. Jakmile je jednou na určitém místě zkonstruován, zůstává tam až do doby jeho demolice. Z tohoto důvodu je lokalita jeden z nejvýraznějších faktorů, které hrají roli při stanovování ceny nemovité věci a na druhé straně také při výběru obytného prostoru potenciálními kupujícími.

2.2.3 Transakční náklady

Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 26) transakčními náklady myslí takové náklady, které je třeba vynaložit při získávání nového bydlení, neboť „cena zboží není dána jen cenou samotného statku, ale také cenou jeho získání.“

2.2.4 Vlastnické bydlení jako investice

Obecně existují dvě možnosti, jak mohou lidé bydlet, a to buď ve „vlastním“ nebo v „cizím“.

Obě varianty mají své klady a zápory. Člověk, který chce mít volnost, se neuváže k jednomu místu, ale bude preferovat nájemní bydlení. Pokud se bude chtít přestěhovat, jednoduše to udělá a nemá s tímto rozhodnutím žádné větší starosti. Další předností nájemního bydlení je, že se nájemník většinou nemusí starat o opravy, údržbu a jiné povinnosti spojené s vlastnictvím nemovitých věcí. Na druhou stranu se obyvatel pronajatého domu či bytu může cítit, že „vyhazuje peníze z okna“, protože vynaloženými penězi nesplácí předmětnou nemovitou věc, ale pouze si ji půjčuje. Druhou variantou je, že člověk nechce bydlet v pronajatých prostorech, ale tzv. ve vlastním. Pokud má dostatečné prostředky na koupi daného domu či bytu, nemusí z hlediska financování nákupu v podstatě nad ničím přemýšlet. Jestliže však daný jedinec dostatek financí nemá, musí si vzít na koupi vybrané nemovitosti úvěr. Při zkoumání výhodnější varianty – zda bydlet v nájmu nebo platit úvěr, se musí brát v úvahu hledisko času, a to, jaká je situace dnes a co bude v budoucnosti za 5, 10 nebo třeba 20 let. Lidé se často bojí upsat se na dlouhou dobu ke splácení určité částky, hlavně z důvodu, že mají strach z výpadku příjmu a z toho plynoucí neschopnosti splácet, která může vést až ke ztrátě předmětného bydlení. Na druhou stranu si musí lidé uvědomit, že stejná situace nastane i v případě neschopnosti platit pravidelné částky nájmu, kdy je pronajímatel z pronajaté nemovité věci vystěhuje (Syrův, 2009).

Při zkoumání vztahů mezi obyvateli a prostorem, v němž bydlí, se nesmí zapomenout ani a další typy obydlí a vlastnictví. Donner (2000) rozděluje vlastnictví nemovitých věcí podle typu vlastnického práva na pět základních forem:

- vlastnické bydlení (nemovitá věc patří výlučně majiteli, např. rodinný dům),
- spoluvlastnické bydlení (jedná se o tzv. kondominia, kdy majitel vlastní byt, ale společné části bytového domu a pozemek pod domem pouze spoluvlastní),

- družstevní bydlení (budoucí obyvatel bytu si při koupi družstevního bydlení nekupuje konkrétní byt, ale družstevní podíl; majitelem bytu je družstvo a tento uživatel bytu se koupí stává členem družstva),
- sdílené vlastnictví (postupný přechod od nájmu k vlastnictví),
- nevlastnické podoby bydlení (nájem nebo podnájem).

Neopomenutelným aspektem ve vlastnictví bydlení je jeho účel. Lidé obecně drží nemovité věci buď proto, že v nich sami bydlí, nebo také z důvodu, že je mají jako investici, ať už se jedná o dlouhodobý nájem nebo o jednorázový budoucí prodej zhodnocené nemovité věci. Podle Garnetta (2001, cit. podle Poláková, 2006, s. 12) je byt „zároveň spotřebním zbožím, soukromou investicí a společenským statkem.“

2.2.5 Externality

Externality neboli vnější efekty mohou být obecně pozitivní nebo negativní. Nejinak je tomu i v oblasti bydlení. Příkladem negativní externality může být např. sociální faktor. Člověk, který si postavil nebo koupil drahý dům uprostřed čtvrti, do které se začali stěhovat sociálně slabší rodiny nebo občané nepřizpůsobiví většinové společnosti, může při jeho potenciálním prodeji přijít o značné množství peněz, protože lokalita již nemusí být pro případné zájemce tak atraktivní, neboť se v takové čtvrti může předpokládat zvýšená kriminalita. Dalším příkladem negativní externality je např. situace, kdy se člověk přestěhuje na samotu, protože má rád klid. Klidná lokalita se však zalíbí několika dalším lidem a v důsledku toho se uvedený samotář na své zahradě již necítí dobře.

Pozitivní externalitou může být podle Luxe, Sunegy a Kadlecové (2011, s. 31) naopak výrazné zhodnocení ceny nemovitosti, kdy si všichni vlastníci nemovitých věcí v okolí opraví nebo zmodernizují své příbytky. Užitek z této situace totiž nemají jen „ti lidé, kteří své byty na své náklady regenerovali, ale také ti, kteří žijí v jejich sousedství a k žádné regeneraci nepřistoupili, ani se na žádné regeneraci finančně nepodíleli.“

2.2.6 Stát

Lux, Sunega a Kadlecová (2011, s. 33) popisují dva způsoby, kterými stát zasahuje do oblasti bytové politiky. První způsob je, že stát působí na všechny aktéry na trhu nepřímo pomocí právních předpisů a norem, kdy „se snaží o lepší fungování trhu, o odstranění nebezpečí z působení externalit.“ Druhým způsobem je již přímé, často adresné působení

prostřednictvím „dávek, odpuštění daní, nevratných dotací, zvýhodněných půjček nebo přímo výstavbou dotovaných státních či obecních bytů.“ Druhou z forem státních zásahů do trhu v oblasti bydlení však Lux, Sunega a Kadlecová považují za zneužitelnou, neboť volení politici jakožto orgány výkonné moci nemusí sledovat pouze veřejný zájem, nýbrž zájem vlastní. Nicméně i uvedenou druhou formu státních zásahů považují tito autoři za důležitou.

2.2.7 Rigidita a neefektivita trhu

Specifičnost rezidenčního trhu způsobuje, že v této oblasti „trvá všechno tak nějak dlouho.“ Podle Luxe, Sunegy a Kadlecové (2011, s. 34 – 35) jsou příčinami toho, že rezidenční trh je rigidní, zejména „duální charakter vlastnického bydlení (investiční i spotřební statek, vysoké náklady koupě i výstavby domů/bytů, nemalá tržní rizika při bytové výstavbě pro developery, dlouhá délka bytové výstavby, pomalá reakce nabídky existujících bytů na změny v poptávce, vysoké transakční náklady, externality a jejich regulace, informační bariéry na trhu, přírodou a státními hranicemi omezená nabídka stavebních pozemků.“ Příkladem je podle Luxe, Sunegy a Kadlecové (tamtéž) např. situace, kdy majitel nemovité věci, v níž bydlí, zjistí, že cena této nemovitosti hodně stoupla a mohl by mít z případného prodeje velký zisk. Pro málokoho je totiž tato situace tak silným impulzem, aby se do pár dnů či týdnů sbalil a okamžitě se odstěhoval.

3 TEORETICKÉ A METODOLOGICKÉ PŘÍSTUPY K SROVNÁVACÍMU VÝZKUMU BYTOVÉ POLITIKY

Analýza je způsob, jakým se zkoumá určitý celek či oblast, jeho vlastnosti a procesy při rozboru jeho jednotlivých složek. Pickvance (2001) uvádí, že jednotlivé prvky mohou být prověřovány buď v konkrétním časovém okamžiku, anebo může být sledován jejich vývoj v čase. Pickvance (tamtéž) dále dělí tyto studie na intenzivní nebo rozsáhlé a také dodává, že mohou být zkoumány jak kvantitativní, tak kvalitativní data.

Komparace znamená srovnávání, přirovnávání, porovnávání určitých dat vlastností apod., jejímž cílem je zhodnotit, v čem jsou předměty komparace shodné, či v čem se liší.

V této práci je provedena komparativní analýza bytových politik vybraných zemí, v rámci níž jsou porovnávána analyzovaná data konkrétního okamžiku i z hlediska vývoje v čase, data kvantitativní i kvalitativní. Pickvance (2001) říká, že žádný z těchto elementů nemůže být při výzkumu vyloučen, neboť všechny přispívají ke kompletnímu výsledku.

Podle Pickvance (2011) může být komparativní analýza ukončena interpretací zjištěných výsledků nebo lze s těmito výsledky dále pracovat např. způsobem, že se budou subjektivně vysvětlovat příčiny zjištěných vztahů. Toto lze podle Pickvance (tamtéž) učinit pouze v případě, že jsou splněny dvě podmínky:

- údaje musí být shromažďována u dvou nebo více případů, povaha jednotky je irrelevantní,
- musí existovat snaha vysvětlovat, nikoliv jen popisovat.

4 BYTOVÁ POLITIKA

Bytová politika je obecně souhrn pravidel a nástrojů, které vedou k naplnění základní lidské potřeby bydlet a zároveň se snaží pomoci překonávat bariéry dostupnosti bydlení lidem, kteří mají problém si adekvátní prostory k bydlení sami zajistit. Stát by se tedy měl snažit o “udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé”, důležité je však poznamenat, že by stát “neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty” (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005). Mezi hlavní cíle bytové politiky by tedy mělo patřit vytvoření právní úpravy, která by respektovala tržní prostředí, ale zároveň by pro tuto oblast vytvářela rozumné podmínky. Stát by měl mít rovněž zájem na tom, aby bylo bydlení i pro domácnosti s nižšími příjmy dostupné.

Také Poláková (2006, s. 27) zastává názor, že státní zásahy do fungování trhu v oblasti bydlení by měly být co nejmenší, neboť není prokázáno, že důsledky státní regulace jsou vždy kladné. Poláková tuto teorii opírá o četné studie Stephena Malpezzioho. Špatně nastavená socialistická a následně i postsocialistická politika ve východním Německu například způsobila, že banky byly zasaženy nesplácenými hypotékami, nabídka renovovaných nemovitostí výrazně převyšovala jejich poptávku a navíc se stavily další a další prostory k bydlení. Vnitřní části měst naopak chátraly a způsobovaly nezanedbatelné náklady, které přispívaly k zadlužování spolkových zemí (Bertaud a Malpezzi, 2003).

4.1 Systémy bytové politiky

Podle Polákové (2002, s. 287) stojí systémy bytové politiky na způsobu, jak v jednotlivých soustavách vymezují sociální spravedlnost, neboli „zda je upřednostňována zásluhovost, potřebnost či rovnost.“ V návaznosti na tuto otázku dělí Poláková (tamtéž) systémy bytové politiky na tři základní druhy:

- Liberální systém
- Korporativní systém
- Univerzalistický systém

Bytové politiky jednotlivých zemí dle Polákové (2002, s. 289) pak sestávají z kombinace principů všech tří systémů.

4.1.1 Liberální systém

Základem liberalismu je svoboda, volnost trhu. Liberální systém předpokládá co nejmenší, ne-li nulové zásahy státu do fungování trhu. Hlavní roli hraje zásluhovost. Každý občan je odpovědný za to, jakým způsobem si bydlení zajistí. Při této relativní volnosti však vzniká riziko plynoucí zejména z toho, že ne každý občan má stejnou výši příjmů a stejné možnosti, tudíž vzniká „nerovnost v přístupu k bydlení.“ (Poláková, 2002, s. 288)

4.1.2 Korporativní systém

Hlavním principem tohoto systému je uplatňování zásad solidarity a subsidiarity. Nejedná se však o přehnaný altruismus, nýbrž o vzájemnou kooperaci určitých skupin, neziskových organizací, obcí apod., které jsou schopny umožnit i lidem s nižšími příjmy důstojně bydlet. Tito občané, kteří by si jinak sami vlivem výše svého příjmu nedokázali bydlení zajistit, tak mají možnost po splnění určitých podmínek bydlet méně nákladně. Jako důsledek uvedených skutečností vzniká v tomto systému potřeba výdajů z veřejných rozpočtů. (Poláková, 2002, s. 288)

4.1.3 Univerzalistický systém

Univerzalistický systém má základy v celospolečenské solidaritě. Hlavní roli tu hraje stát, který prostřednictvím veřejných prostředků zabezpečuje bydlení pro všechny, kteří si jej nemohou sami dovolit. Na bydlení se v tomto systému bytové politiky pohlíží jako na určitou „veřejnou sociální službu.“ Záporům univerzalistického systému jsou vysoké nároky na finanční prostředky ze strany státu, který by měl levné bydlení nejen zajišťovat, ale také v případě potřeby dotovat část nákladů spojených s tímto bydlením. Další nevýhodou je, že stát není schopen uspokojit rozmanité potřeby související s bydlením. (Poláková, 2002, s. 288)

4.2 Nástroje bytové politiky

Poláková (2002, s. 285) uvádí, že „bytová politika státu bývá nejčastěji charakterizována jako systém poprávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu.“

Donner (2000) dělí nástroje bytové politiky do čtyř oblastí:

- regulace

- poskytování informací, podněcování
- posilování konkurence
- subvencování

4.2.1 Regulace

Obecně bývá regulace v oblasti bytové politiky nejčastěji spojována s regulací nájemného. Stát k tomuto kroku přistupuje většinou z důvodu, že cena nájemních bytů se dostane na takovou hladinu, že se pro značnou část obyvatelstva vzhledem k jejich příjmu stává finančně nedostupnou.

Poláková (2006, s. 39) zmiňuje, že evropské země tento druh státního zásahu do trhu s bydlením hojně uskutečňovaly v období první a druhé světové války, „aby ochránily civilní obyvatelstvo před neoprávněným zvyšováním nájemného.“ Podle Polákové si pod pojmem regulace lze představit také např. administrativní přidělování bytů nebo různé normy nebo standardy v oblasti stavebnictví.

4.2.2 Poskytování informací, podněcování

Tímto nástrojem se rozumí zejména „shromažďování a šíření informací o situaci na trhu s byty“, což vede ke zlepšení mobility občanů. Dále tento instrument např. urychluje obsazování nemovitých věcí novými nájemníky nebo vlastníky. Podněcováním je v tomto směru myšleno pobízení občanů, aby se podíleli „na tvorbě bytové politiky, při správě bytového fondu atp. (Poláková, 2006, s. 39)“

4.2.3 Posilování konkurence

Aby bylo bydlení finančně dostupné pro co největší množství obyvatel, musí být určitým způsobem činen tlak na cenu nemovitých věcí. Stát tímto nástrojem neprovádí přímou regulaci tržního prostředí konkrétním předpisem, ale zavedením nových subjektů do tržního prostředí se snaží o snížení finančních prostředků, které je třeba vynaložit na pořízení nového bydlení. Děje se tak prostřednictvím obcí, které např. poskytují obecní pozemky nebo mají ve vlastnictví bytový dům, v němž je hladina nájemného nižší než na trhu. Tento nástroj je však vhodné aplikovat pouze při sociální nespravedlnosti na trhu, kdy trh není sám schopen uspokojit jednu ze základních potřeb – bydlení. V případě, kdy na trhu nedochází

k negativním efektům, by tento nástroj pouze zbytečně omezoval volnost tržního prostředí (Poláková, 2006, s. 40).

4.2.4 Subvencování

Subvencí se obecně rozumí poskytování finanční podpory, prostředků z veřejných rozpočtů, které jsou určeny na konkrétní účel.

Poláková (2006, s. 40 – 43) dělí subvence v kontextu bytové politiky na:

- subvence nabídky a poptávky
- subvence všeobecné a individuální

Straně nabídky lze podle Polákové napomocť např. poskytnutím dotací, zvýhodněných úvěrů nebo daňových úlev. Cílem je podpořit investory, kteří by sami nebyli ochotni zajistit např. stavbu bytového domu, v němž by bylo poskytováno bydlení za nižší nájemné, určené pro lidi se slabším příjmem, neboť by tato aktivita byla pro ně nerentabilní. Podpora na straně poptávky je směřována formou např. příspěvků na bydlení nebo daňových úlev na samotné obyvatele, kdy stát působí s cílem ulehčit chudším domácnostem při vynakládání výdajů určených na bydlení. Jako nevýhodu Poláková (2006, s. 40 – 43) uvádí, že „podpory zvyšují kupní sílu domácností, a tím i ceny bydlení.“ Označení subvencí jako všeobecné nebo individuální podle ní plyne přirozeně z toho, na koho jsou tyto podpory cíleny. Zda se tedy jedná o podporu „na určitou jednotku bydlení bez ohledu na specifické ekonomické okolnosti obyvatele, tzv. subvence na cihlu,“ nebo jde o podporu konkrétních domácností, tedy „tzv. subvence na hlavu.“ Poláková dále zmiňuje i další možné rozdělení subvencí:

- subvence fiskální (podpora poskytovaná státem z veřejných rozpočtů) a nefiskální (podpora fyzické osoby nebo právnické osoby jinou soukromou fyzickou nebo právnickou osobou)
- subvence přímé (poskytnuté přímé konkrétní částky z veřejných rozpočtů) a nepřímé (nelze je přesně vyčíslit, jde např. o daňové úlevy)

5 DEMOGRAFICKÉ A SOCIÁLNÍ CHARAKTERISTIKY ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY

Aby bylo možné zkoumat působení bytových politik na jednotlivé občany nebo celou společnost, je nutné vymezit základní charakteristiky populace a také současné problémy, které společnost provázejí a mohly by mít vliv na povahu uplatňovaných opatření v rámci bytových politik jednotlivých zemí.

5.1 Demografické charakteristiky společnosti

Každý člověk je jedinečný a nese si svým životem určité znaky, podle nichž ho lze odlišit od ostatních lidí ve společnosti. Tak lze od sebe rozlišovat následně i celé národy. Základními demografickými charakteristikami jsou pohlaví a věk, které jsou dány biologicky. Další demografické vlastnosti lidí „mají spíše sociálně-ekonomický či kulturní charakter“ a lze je často v průběhu života vyvíjet. Patří sem zejména „rodinný stav, vzdělání, etnicita a náboženské vyznání“ (Demografie, © 2004 – 2014).

Pavlík (2009, s. 13) definuje demografii zjednodušeně jako „vědní obor zabývající se reprodukcí lidských populací, neboli demografickou reprodukcí“ a dodává, že se demografie „nemůže obejít bez studia podmíněností demografické reprodukce, neboť tím by se zbavila možnosti vysvětlení tohoto procesu. Kritériem toho, které podmínky mají být zkoumány demografií, je jejich váha, kterou působí na demografickou reprodukci.“ Z tohoto důvodu řadí Pavlík (tamtéž) mezi demografické jevy narození, úmrtí, potrat, sňatek, rozvod, ovdovění, nemoc, sterilitu aj.

Podle Pavlíka (2009, s. 146) má demografie jako věda svůj význam, neboť „charakteristickým rysem světového obyvatelstva je jeho velmi nerovnoměrné rozmístění mezi různými regiony, světovými oblastmi a jednotlivými zeměmi, ale i v jejich hranicích. Podobně je tomu s úrovní demografické reprodukce, kde se jednotlivé země výrazně odlišují.“

5.2 Sociální problémy společnosti

Žižková (2002, s. 93) zastává názor, že „sociálním problémům je vždy humánnější a účinnější a zpravidla i finančně výhodnější předcházet.“

5.2.1 Stárnutí obyvatelstva

Stárnutí obyvatelstva je jeden z nejvýznamnějších aktuálních problémů vyspělých zemí (Demografie, © 2004 – 2014).

Podle Maškové (2009, s. 214) je stárnutí obyvatelstva z demografického hlediska „charakterizováno takovými změnami ve věkové struktuře obyvatelstva, při kterých obyvatelstvo starších věkových skupin roste početně rychleji než zbytek populace a výsledkem je růst podílu staršího obyvatelstva (konvenčně vymezeného věkovou hranicí 65 let) v celkové populaci.“

Stárnutí obyvatelstva není primárním jevem, nýbrž důsledek jiných demografických proměn, kterými mohou být pokles porodnosti někdy spojen s poklesem plodnosti nebo naopak pokles úmrtnosti spojený s prodlužováním délky života lidí.

Mašková (2009, s. 223) vzhledem k problematice stárnutí populace uvádí, že je na ni „na jedné straně nahlíženo jako na jeden z největších úspěchů lidstva dosažených ve 20. století (stále více lidí může prožívat luxus stárnutí), na druhé straně tyto změny věkové struktury obyvatelstva, které v historii lidstva nemají analogii, přinášejí celou řadu problémů, které dříve neexistovaly, nebo existovaly pouze v omezené míře.“

5.2.2 Chudoba

Žižková (2002, s. 86) prezentuje definici chudoby jako „stav, který je důsledkem nerovného přístupu k rozdělovanému bohatství společnosti, k jejím materiálním zdrojům, kdy životní podmínky a uspokojení základních potřeb není v potřebné míře zabezpečeno dostatečnými zdroji (příjmy, statky) a kdy tyto příjmy nelze z nějakých objektivních příčin zvýšit (stáří, invalidita, péče o dítě aj.) a kdy občan nedisponuje ani jinými zdroji či majetkem, který by mu umožnil získat prostředky ve výši, která je společností uznána jako minimální.“ Výzkumný ústav práce a sociálních věcí (2013, s. 4) definuje chudobu také jako „nedostatek ekonomických zdrojů“ a uvádí, že chudoba je „příčinou sociálního vyloučení do té míry, nakolik nedostatek těchto zdrojů zabraňuje účasti na životě společnosti.“ Žižková (2002, s. 84 – 85) říká, že „problém chudoby sužuje lidskou civilizaci prakticky od jejího vzniku. Jde o jev přítomný i v současné době jak v rozvojovém světě, tak i v zemích, které se dnes řadí mezi špičku nejvyspělejších zemí naší planety.“ Žižková (tamtéž) se domnívá, „že chudoba je jevem, který bude naši civilizaci provázet neustále,“ je proto nutné rozlišovat míru, kdy je chudoba „přijatelná a opodstatněná“ a následně hledat způsoby, jakými lze

tento negativní jev řešit v případě, že bude překročena určitá mez, kdy hrozí nebezpečí, že již občané nedosáhnou na „lidsky důstojný minimální životní standard.“

Vnímání chudoby je podle Žižkové (2002, s. 87) často subjektivní a tento názor opírá o příklady, kdy „někteří lidé se mohou cítit chudí, aniž chudými jsou (např. ti, co směřují k vyššímu sociálnímu statusu), jiní mohou být chudými, aniž chudobu pocítují nebo deklarují (např. migranti s nízkými příjmy v bohaté zemi nebo ti, co vycházejí i s velmi nízkými, substandardními příjmy – tzv. dobrovolná skromnost).“ Z těchto důvodů je nutné, aby byl stanoven způsob výpočtu chudoby bez subjektivních vlivů a také určena konkrétní hranice, pod kterou se budou považovat jednotlivci či domácnosti za chudé, aby na ně mohla být zacílena funkční politika. Základními veličinami pro měření chudoby je výše disponibilního příjmu a velikost výdajů. Jednotlivé sociální politiky pak mohou pracovat s různými kombinacemi těchto ukazatelů.

Nástroje, kterými lze bojovat s chudobou, lze obecně rozdělit na ty, jež řeší její příčinu a snaží se chudobě předcházet (nelze ji však úplně vymýtit), a ty, které řeší její následky. Žižková (2002, s. 94 – 95) dělí tyto nástroje na:

- záporné zdanění příjmů (negativní daň) – princip spočívá v tom, že stát stanoví maximální výši příjmu, z něhož neplyne daňová povinnost, navíc tomu, jehož příjmy tuto hranici nedosahují, je státem „příjem do této hranice dorovnán tzv. zápornou důchodovou daní,“
- minimální příjmové veličiny – jedná se hlavně o institut nazvaný životní minimum, který vymezuje „takový souhrn statků a služeb, který umožní domácnosti (spotřební jednotce) určité velikosti a určitého složení uspokojovat základní životní potřeby v míře, která je v daném časovém období uznána společností za minimálně nezbytnou pro udržení přiměřené spotřeby a zapojení do normálního života – i když na velice skromné úrovni.“

5.2.3 Sociální vyloučení

Česká legislativa, tedy zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, definuje sociální vyloučení jako „vyčlenění osoby mimo běžný život společnosti a nemožnost se do něj zapojit v důsledku nepříznivé sociální situace.“ Tato nepříznivá životní situace je zde pak definována jako „oslabení nebo ztráta schopnosti z důvodu věku, nepříznivého zdravotního stavu, pro krizovou sociální situaci, životní návyky a způsob

života vedoucí ke konfliktu se společnostmi, sociálně znevýhodňující prostředí, ohrožení práv a zájmů trestnou činností jiné fyzické osoby nebo z jiných závažných důvodů řešit vzniklou situaci tak, aby toto řešení podporovalo sociální začlenění a ochranu před sociálním vyloučením.“

Žižková (2002, s. 101) se odkazuje na celoevropský průzkum o sociálním vyloučení a uvádí, že mezi skupiny obyvatel, které „jsou ohroženy sociálním vyloučením“, patří zejména „etnické menšiny, zdravotně postižení, migranti, izolovaní jedinci.“

Beblavý (2009 s. 68 – 69) uvádí, že problém sociálního vyloučení úzce souvisí s chudobou. Pokud se např. „rodina dlouhodobě nemůže zúčastňovat společenských a komunitních akcí nebo nemůže posílat děti na školní tábory a podobně, dostává se pomalu na okraj společnosti z důvodu její neschopnosti participovat na fungování této společnosti. Dalšími významnými skupinami, které se potýkají s problémem sociálního vyloučení, jsou podle Beblavého (tamtéž) „určité sociální nebo etnické skupiny, které se ocitly na okraji společnosti. Diskriminace národnostních menšin může podle Havlíka (2016, s. 114) vznikat např. z důvodu „generalizované zkušenosti s pracovníky určitých etnik, kultur, národností, předsudků, stereotypů, ale i jasných xenofobních postojů ze strany zaměstnavatelů.“

5.2.4 Bezdomovectví

Specifickou kombinací chudoby a sociálního vyloučení je bezdomovectví.

Podle Průdkové a Novotného (2008) jsou častými znaky bezdomovců jejich zanedbanost, nadměrné požívání alkoholu, nepořádnost, nechť pracovat, rezignace nebo hrdost. Pro tyto lidi existují různá centra, kde si mohou připravovat jídlo nebo se třeba vykoupat. Také tam mají možnost strávit noc, avšak podmínkou je jejich abstinence. Často se proto stává, že kvůli závislosti na alkoholu přespávají např. na nádražích nebo pod mostem, přestože možnost důstojného přespání mají.

Hradečtí (1996, s. 36 – 37) vymezují několik typů či způsobů bydlení, které mohou předznamenat problém bezdomovectví. Jedná se zejména o:

- podnikové či jiné ubytovny,
- tzv. holobyty,
- bydlení v podnájmu bez uzavřené podnájemní smlouvy,

- příležitostné přebývání u příbuzných nebo známých,
- nezákonné bydlení ve squatu.

Problém bezdomovectví tedy nemusí znamenat jen jeho extrémní viditelnou formu v podobě zanedbaných lidí na ulici bez stálého přístřeší, ale existuje také skryté bezdomovectví v podobě lidí, kteří sice nemají stálé obydlí, ale v běžném životě to na nich společnost nepozná.

5.2.5 Nezaměstnanost

Nezaměstnanost lze dělit na tzv. nedobrovolnou a dobrovolnou. Nedobrovolná nezaměstnanost znamená, že lidé nejsou zaměstnáni ani nepodnikají, protože z nějakého důvodu nemohou, ale pracovat chtějí a činí k tomu aktivní kroky.

Jako nedobrovolně nezaměstnané lze obecně považovat osoby, které:

- se aktivně snaží získat práci buď jako zaměstnanci, kdy kontaktují různé instituce a organizace zprostředkovávající práci nebo přímo konkrétní firmy, kde by chtěli pracovat, „využívají různé formy inzerce, podnikají kroky pro založení vlastní živnosti či firmy apod.,
- nepracují ani v placeném zaměstnání, ani nepodnikají,
- jsou připraveni k nástupu do práce, tj. jsou k dispozici v podstatě téměř okamžitě nebo nejpozději do 14 dnů“ (Havlík, 2016, s. 105).

Dobrovolně nezaměstnaní jsou pak lidé, kteří nepracují, nepodnikají a ani nic z toho dělat nechtějí.

Hlavní příčiny nezaměstnanosti se řadí do čtyř skupin. Mluví se o nezaměstnanosti:

- frikční – je přirozená a krátkodobá; vzniká zjednodušeně tak, že lidé z různých důvodů mění zaměstnání a než nastoupí do nové práce, jsou v podstatě dočasně nezaměstnaní, může se jednat také např. o dobu po ukončení studia nebo rodičovské dovolené, kdy tito občané předtím nebyli nikde zaměstnáni,
- sezónní – je příznačná pro činnosti, které se odvíjejí od „sezónnosti“ např. zemědělství, stavební činnosti, aktivity v oblasti turistického ruchu,

- strukturální a technologické – vzniká nejčastěji jako důsledek změn ve struktuře produkce podniků, kdy dochází např. k nahrazování lidské síly stroji nebo je pro nově vzniklé oblasti výroby potřebná větší či odlišná kvalifikace,
- cyklické – příčinou cyklické nezaměstnanosti je hospodářský cyklus, který se opakuje v určitých časových intervalech a prochází postupně depresí, expanzí, vrcholem a recesí.

Na základě uvedených příčin jsou pro uplatnění nedobrovolně nezaměstnaných na trhu práce nutné určité zásahy státu. Hovoří se o tzv. politice zaměstnanosti.

6 POLITICKO-EKONOMICKÁ VÝCHODISKA A SPECIFIKA BYDLENÍ A BYTOVÝCH POLITIK V POSTSOCIALISTICKÝCH ZEMÍCH EVROPY V LETECH 1945 – 1989

Termín postsocialistické země se začal používat až po roce 1989, kdy v těchto zemích střední a východní Evropy došlo k zásadním politickým proměnám. Za postsocialistické nebo také postkomunistické státy Evropy bývají obecně považovány země bývalého Sovětského svazu (dnešní Rusko, Ukrajina, Bělorusko, Moldavsko, Litva, Lotyšsko, Estonsko a oblast Zakavkazska), Rumunsko, Bulharsko, Chorvatsko, Slovinsko, tzv. Východní Německo, Polsko, Maďarsko a dnešní Česká republika a Slovensko. V kontextu této práce je nejdůležitější přiblížit situaci právě v posledních čtyřech státech, tj. zemích Visegrádské čtyřky.

Podle Musila (2001, s. 283) „země východní střední Evropy zahájily socialistickou transformaci v rozdílných fázích svého hospodářského a sídelního rozvoje. Některé z nich vstoupily za kapitalistické industrializace (jako např. západní část Československa nebo někdejší NDR), některé jako agrární nebo poloagrární společnosti (jako např. bývalá Jugoslávie, Bulharsko, Rumunsko). Jiné sice zdědily silná průmyslová střediska nebo aglomerace, zároveň však zahrnovaly zaostalé oblasti, kde průmysl téměř úplně chyběl a městské osídlení bylo řídké (jako např. Polsko a Maďarsko).“ Přestože to v uvedených zemích před přijetím socialistického řízení státu vypadalo jinak, průběh této socialistické vlády byl ve většině zemí obdobný, systém vycházel ze stejných principů.

Rok 1945 byl zlomovým rokem, protože skončila 2. světová válka. Tato válka trvala dlouhých 6 let a zúčastnila se jí většina zemí světa. Po jejím skončení bylo nutné se vypořádat se všemi důsledky nejen společenskými, ale i ekonomickými a politickými. Evropské země postižené válkou byly „nuceny k přehodnocení pohledu na tradiční struktury organizace politického života,“ protože to nebylo poprvé, kdy „kriticky selhaly ve své stěžejní funkci – ochrany životů a bezpečnosti svých obyvatel.“ Tato situace dala vzniknout „celé řadě organizací, které podporovaly myšlenku evropského sjednocení, lišily se však jak představami o formě politického uspořádání, tak politickou orientací“ (Euroskop, © 2005 – 2017). Jednou z těchto organizací byla např. celosvětově působící Organizace spojených národů, zkráceně OSN. Tato organizace vznikla v roce 1945 a v současnosti je do ní zapojeno 193 států“ (Informační centrum OSN v Praze, © 2017).

6.1 Česká republika a Slovensko

V utváření území současného Česka a Slovenska došlo v průběhu historie k mnoha změnám – jejich rozdělení, sloučení nebo také připojení či odebrání určitého území např. Podkarpatské Rusi. Od roku 1945 bylo Česko a Slovensko součástí jednoho státu – Československa, v němž se stejně jako v dalších zemích středovýchodní Evropy prosadil socialismus.

V oblasti bydlení došlo podle Polákové (2006, s. 252) v poválečném období v Československu k velkému nedostatku bytů. Poláková (tamtéž) uvádí, že po provedeném sčítání bytů na území Československa v roce 1946 vyplynulo, že pokud „by každá domácnost měla mít samostatný byt, chybělo 29 111 bytů.“ Tuto situaci podle Polákové (tamtéž) zlehčil odsun Němců z pohraničí, kdy došlo k naprostému obratu a oproti počtu domácností (statistiky počítaly se 3 183 847 domácnostmi) bylo najednou 351 100 bytů navíc, které však nesloužily výhradně k bydlení a část z nich byla také poničena válkou. Lux a Kostecký (2011, s. 96) dodávají, že „v ČR tím došlo k výraznému zvětšení disponibilního bytového fondu oproti okolním státům, které vykazaly v důsledku druhé světové války zhoršení plošné úrovně bydlení.“

Na začátku fungování socialistické vlády byl zastáván názor, že úlohou státu je postarat se o to, aby každý bydlel, ale náklady na bydlení by se přitom „neměly přenášet do výdajů domácností.“ Tímto způsobem vznikaly státu obrovské výdaje, protože bydlení občanů bylo státem z velké části „dotováno ze státního rozpočtu“ (Poláková, 2006, s. 252).

V roce 1948 nabyl účinnosti zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty. Tento zákon je charakteristický tím, že nařizoval přísné administrativní sledování bytového fondu jako např. počet bytů – volných či obsazených, jejich obyvatel (zdravotní stav, rodinné poměry), počet členů domácnosti vzhledem k velikosti bytu atd. Vzhledem k poslednímu uvedenému tehdejší národní výbory měly pravomoc, že v případě potřeby mohly domácnost přestěhovat do jiného bytu, dokonce i do jiné obce, když se ukázalo, že obyvatelé žijí v nadměrném bytě, tzn., že „počet obytných místností přesahoval počet příslušníků uživatelovy domácnosti.“ Pro uplatnění této pravomoci národního výboru musel však dle ust. § 16 uvedeného zákona počet příslušníků domácnosti přesahovat minimálně o dvě počet obytných místností. Nutno dodat, že tato pravomoc se uplatňovala pouze v případě pronajatých bytů (Česko, 1948).

Přibližně v 50. letech 20. století si stát začal uvědomovat, že zajišťování bydlení občanům způsobem, aby se jich náklady na něj co nejméně dotkly, je velmi deficitní, a tak z části předal odpovědnost podnikům, které stavily tzv. „podnikové byty.“ Idea toho, že stát má každému zajistit plnohodnotné bydlení bez většího přičinění občanů, postupně upadala, a proto byla „obnovena družstevní bytová výstavba.“ V 50. letech 20. století také začala výstavba panelových domů, přecházejících v celá panelová sídliště. Hlavním záměrem při realizaci výstavby panelových domů bylo „zajištění rychlého a levného bydlení.“ (Poláková, 2006, s. 253). Poláková (tamtéž) dále uvádí, že budování sídlišť s sebou neslo i značná negativa, jedná se zejména o „nízkou kvalitu nových bytů a nevhodně řešenou dopravu, způsobující izolovanost obyvatel velkých sídlišť.“ Dalším problémem bylo, že mimo jiné v důsledku „jednotné ceny nájemního bydlení na celém území státu“ docházelo k úbytku obyvatel na vesnicích, neboť rostla poptávka po bydlení ve větších městech, kde měli občané také větší možnosti vyžití. Poláková (2006, s. 17) doplňuje, že tato doba byla charakteristická tzv. „administrativním přidělováním bytů,“ kdy se „stanovila určitá společensky uznaná potřeba bydlení a podle té se vypočítalo, kolik bytů je třeba.“ Lux a Kostelecký (2011, s. 96 – 97) uvádí, že „intenzivní panelová výstavba vrcholila v období let 1970 – 1980.“ Drda, Mlejnek a Škoda (2010, s. 37) poukazují na skutečnost, že panelové domy nebyly jen „nějaký bolševický vynález, s panelovou výstavbou se setkáváme i v řadě svobodných zemí, neboť od počátku dvacátého století, s rozvojem průmyslu, musela skoro celá Evropa řešit palčivou otázku, jak relativně levně ubytovat rostoucí počet městských obyvatel.“

Další etapou v historii poválečného bydlení nebo spíše již socialistického režimu jsou 60. léta 20. století, která se podle Luxe a Kosteleckého (2011, s. 97) vyznačují počátkem výstavby rekreačních obydlí – chat, které byly ve vlastnictví občanů. O tento typ obydlí měli zájem především lidé z měst. Lux a Kostelecký uvádí, že „takový rozsah druhého bydlení nemá v zahraničí obdobu“ a proto ho pro jeho oblibu mezi tuzemskými občany lze nazvat „českým fenoménem druhého bydlení.“ Poláková (2006, s. 254) k tématu rekreačních obydlí doplňuje, že postupem času docházelo za tímto účelem kromě výstavby nových chat také k využívání neobydlených domů na venkově.

Socialistická vláda měla ze začátku svého působení vizi, že každému by mělo být v oblasti bydlení dopřáno a usilovala také o to, aby náklady na bydlení jednotlivé domácnosti co nejméně pociťovaly. Z ekonomického hlediska je toto však spíše nešťastné opatření, proto-

že zadluženost státu rostla a lidé neměli důvod si bydlení obstarávat z vlastních prostředků. Situace vyvrcholila na konci 70. let 20. století, kdy nabyl účinnosti zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům. Tato novela dávala právo občanům, aby si mohli koupit byty, které jsou ve vlastnictví státu, to však dalo impulz pro rozvoj korupčního prostředí, neboť dle Polákové (2006, s. 255) „v nedemokratických poměrech a korupčním prostředí bytových odborů národních výborů měla přístup k takovým bytům pouze úzká skupina občanů.“

Ze sociálního aspektu je důležité zmínit, že chudoba byla před rokem 1989 často popírána. Tehdejší politické uspořádání ji vůbec nepřipouštělo, tento stav byl brán jako „okrajový a dočasný problém, zaviněný spíše životním cyklem, špatným odhadem vlastních možností, přílišnými nároky na životní standard ze strany občanů apod.“ Pokud si však tehdejší socialistický režim přece jen připustil, že se děje něco negativního, používal spíše „různé donucovací mechanismy působící směrem k jedincům i podnikům (např. postih příživnictví, potulky, povinnost být zaměstnán, mechanismus rozmíst'ování pracovních sil)“ (Žižková, 2002, s. 96). Následkem těchto nástrojů byla např. neefektivita trhu, kdy často lidé pracovali, jen aby pracovali, aniž by byli svou činností nějakým zvláštním přínosem pro společnost. Vzhledem k tomu, že ekonomika fungovala na nikoliv tržním mechanismu, ale na příkazovém, plánovaném, byla tato neefektivita do určité míry skryta, ve skutečnosti však stát dost zadlužovala.

6.2 Polsko

Polsko nebylo v poválečném období mezi státy střední a východní Evropy výjimkou, také tady se prosadil socialistický systém. Na rozdíl od okolních států došlo k „převzetí komunistické kontroly nad Polskem již v závěru druhé světové války“ jako reakce na přesouvání a připojování území, kdy existovaly např. „dohody mezi Sovětským svazem a západními Spojenci o rozdělení sfér vlivu v poválečné Evropě“ (Řezník, 2010, s. 408). Řezník (tamtéž) dále uvádí, že socialistický systém se v Polsku snažil o „stabilizaci ekonomiky cestou snižování životní úrovně“, kdy stát užíval nástroje jako snižování mezd a zvyšování cen. Toto se však lidem nelíbilo a s dalšími vzniklými problémy – špatné pracovní podmínky a špatně naplánované potřeby zboží, situace často ústila ve velké stávkové protesty a nepokoje polských obyvatel po celé zemi.

Socialismus se v Polsku neprojevoval čistě podle tzv. Sovětského vzoru, v počátcích se objevovaly i tržní prvky, např. když v některých regionech ustala bytová výstavba za účelem zvýšení poptávky po bydlení, do čehož vstoupila družstva, která umožňovala bydlení za vyšší ceny, ne za ceny administrativně stanovené vládou (Curtis, 1992, s. 87).

Také v Polsku stát reagoval na bytový problém výstavbou panelových domů a sídlišť. Řezník (2010, s. 437) uvádí, že počátek jejich výstavby je v Polsku datován k roku 1957.

Socialistická vláda stejně jako v dalších zemích považovala bydlení spíše za veřejný statek. Své pravomoci si prosazovala až do té míry, že zastávala pravidlo tzv. jedné domácnosti na jeden byt, tzn., že pokud domácnost vlastnila více nemovitostí, vláda byla oprávněna druhou a další nemovitost zkonfiskovat, ať se jednalo o byt, dům či pozemek. V oblasti nájemního bydlení vláda, stejně jako v jiných socialistických státech, stanovila výši nájemného na nízké úrovni nerespektující skutečné náklady, aby bylo dostupné pro všechny vrstvy obyvatelstva (Curtis, 1992, s. 86 – 87).

Podle Curtise (1992, s. 87 – 88) byly souvislosti se zaměstnáním v Polsku zavedeny přibližně v 60. letech 20. století tzv. podnikové ubytovny, na které měli zaměstnanci nárok. Curtis (tamtéž) dále uvádí, že bytová politika v Polsku nebyla v následujícím období na dobré úrovni a vzhledem k jiným státům Evropy dosahovala odlišných hodnot ukazatelů od průměru i o 30 %. Po roce 1980 byla situace tak špatná, že pokud si chtěl někdo koupit dům, odhadovala se průměrná čekací doba na 15 – 20 let. Problém byl způsoben také zvýšenou porodností. Nedostatek bytů vedl následně k nepokojům. Vzhledem ke skutečnosti, že byla stavba bytů v rukou státu, stejně jako centrální plánování nákupu materiálu, bylo to velmi neefektivní. Kvalita výstavby také nebyla na dobré úrovni.

V roce 1988 se podle statistiky umístilo Polsko na poslední příčce mezi státy Evropy z důvodu nízkého počtu bytů na osobu. Tento poměr dosahoval pouhých 248 bytů na 1 000 osob. Také asi 30 % domácností nemělo svoje vlastní obydlí, byli nuceni bydlet ve sdílených domácnostech (Curtis, 1992, s. 88).

Jak je z výše uvedeného vidět, obyvatelé Polska si v průběhu socialismu nenechali všechno líbit, často docházelo k nepokojům a protestům. Tato skutečnost mohla také plynout z tamější ekonomické situace, neboť Polsko na tom nebylo v socialistickém období moc dobře.

6.3 Maďarsko

Přestože se socialistický systém v Maďarsku plně ustavil až v roce 1949, kdy se také tento stát přetransformoval na Maďarskou lidovou republiku, tak již v předcházejících letech byly určité tendence, které k vypuknutí tohoto systému směřovaly. Pražák (2010, s. 320) v tomto kontextu zmiňuje silný socialistický tlak, v rámci něhož mělo dojít např. k padělání volebních lístků, které výrazně ovlivnily výsledek voleb do parlamentu v roce 1947. Socialistický systém se tedy v Maďarsku prosadil v podstatě pod nátlakem.

S nástupem socialismu (jak je výše uvedeno částečně i před ním) přišly rychle změny a události, které byly pro tento systém typické. V oblasti bydlení se jednalo např. o znárodnování stavebních podniků, ale také soukromých domů či bytů, neboť jedním z hlavních znaků socialistického systému je veřejné vlastnictví (Berey, 1994).

Bytová politika se podle Berey (1994, s. 86) v prvních letech po 2. světové válce zaměřovala spíše na přerozdělování stávajícího bytového fondu, než na výstavbu nových obydlí, např. do velkých bytů bylo nastěhováno více domácností formou spolubydlení. Berey (tamtéž) řadí mezi další znaky a charakteristiky bytové politiky tohoto období např.:

- odpovědnost státu za zajištění bydlení,
- výrazná státní dotace bydlení a sociální oblasti, a důraz na přerozdělování,
- snaha o rozvoj průmyslových středisek a nových socialistických měst,
- vyloučení venkovského bydlení ze systému podpory.

Přibližně v roce 1950 začala podle Berey (1994, s. 86 – 87) probíhat rozsáhlá migrace venkovských obyvatel do měst. Ta byla způsobena hlavně rozmachem nových průmyslových pracovišť, na druhou stranu také výše uvedeným vyloučením venkova ze systému podpory nejen v oblasti bydlení, ale i např. v oblasti zemědělství, které bylo s venkovem odjakživa spjato. Tato situace s sebou však přinášela problém s množstvím obyvatelstva přesunutého do měst a nedostatkem bytů. Na to musela vláda začít reagovat výstavbou nových nemovitostí. Výstavba se sice zvýšila, ale pomohla z velké části spíše jen venkovským oblastem. Bytová politika v Maďarsku byla v socialistickém období velmi neefektivní a prošla řadou reforem. Přibližně v 70. letech 20. století i v této zemi započala výstavba sídlišť.

7 SHRNU TÍ

Mnoho autorů řadí bydlení mezi základní lidské potřeby, protože je pro většinu lidí určitým zázemím – setkávají se tam s rodinou a dalšími lidmi, shromažďují v něm majetek, je to jejich osobní prostor, kde odpočívají a chtějí se cítit bezpečně. Řada států považuje bydlení dokonce za základní lidské právo. Proto se země snaží lidem ulehčit získání bydlení nebo jeho udržení pomocí bytových politik, neboť v tržním prostředí musí obyvatelé překonávat bariéry ve formě špatné finanční či fyzické dostupnosti bydlení. Státní zásahy by však měly být co nejmenší.

Bytové politiky lze teoreticky rozdělit na tři základní typy, podle toho, zda upřednostňují spíše zásluhovost, potřebnost či rovnost. V praxi pak bytové politiky všechny tyto prvky většinou kombinují.

Nástroje bytové politiky je možno přehledně rozdělit do čtyř oblastí, mezi které patří:

- regulace,
- poskytování informací, podněcování,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Aby bylo možné bytovou politiku na obyvatele konkrétní země správně zacílit, je třeba se zaměřit také na demografické charakteristiky společnosti a na sociální problémy občanů. Mezi hlavní sociální problémy zemí V4 lze zahrnout zejména stárnutí obyvatelstva, sociální vyloučení, chudobu a nezaměstnanost.

Pro období po 2. světové válce byl v zemích dnešní Visegrádské čtyřky typický přechod na socialistický systém, který vycházel z jednotných principů. Hlavními společnými rysy této socialistické politiky bylo zejména:

- centrálně plánované řízení ekonomik
- popírání trhu,
- administrativní tvorba cen, která nebrala v úvahu skutečné náklady ani poptávku,
- industrializace,
- urbanizační procesy,

- rovnostářství,
- preference kolektivního vlastnictví.

V oblasti bytové politiky se tímto obdobím nesly ve sledovaných zemích tyto znaky:

- odpovědnost státu za zajištění bydlení,
- znárodnování a přerozdělování,
- rozšíření odpovědnosti podniků za zajištění bydlení pro zaměstnance,
- výstavba panelových sídlišť jako jediné formy hromadného bydlení.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

8 ANALÝZA DEMOGRAFICKÉHO A SOCIÁLNÍHO VÝVOJE POPULACE ZEMÍ V4

Následující analýza se bude soustřeďovat do dvou skupin současných sociálních problémů obyvatel zemí Visegrádské čtyřky – stárnutí obyvatelstva a chudoba spojená se sociálním vyloučením a bezdomovectvím. Lidé, kterých se dotkl jeden nebo kombinace uvedených problémů, většinou nemají dost možností nebo možná ani nevědí, jak s nelehkou životní situací sami naložit. Proto existuje politika cílená na bydlení se záměrem zmírnit nejen uvedené sociální problémy, ale i další s nimi související záležitosti, neboť neřešená situace by mohla vést např. ke zvýšení kriminality.

8.1 Stárnutí obyvatelstva

Jev nazvaný stárnutí obyvatelstva vzniká buď z důvodu, že se lidé dožívají vyššího věku (je to způsobeno vysokou úrovní zdravotnictví nebo přirozeným vývojem lidstva z důvodu např. lepší stravy a menší námahy), anebo je příčinou stárnutí obyvatelstva pokles porodnosti. Stárnutí obyvatelstva je negativním jevem, protože klesá počet lidí v tzv. produktivním věku.

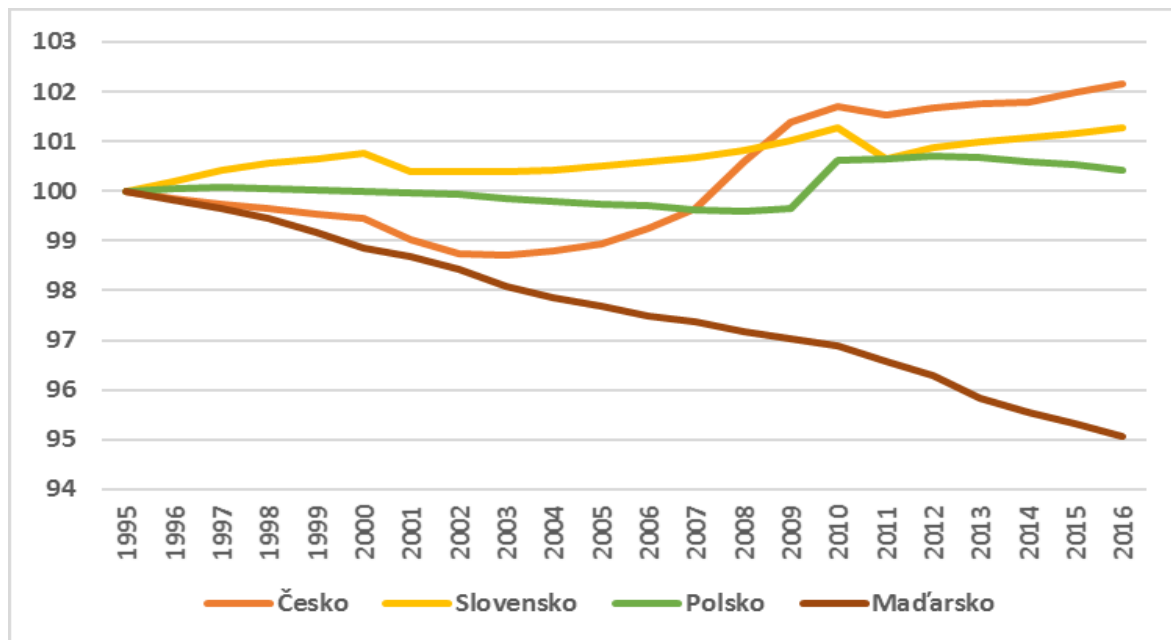
Poláková (2006, s. 195) popisuje vývoj obyvatelstva spíše negativně, protože od roku 1995 klesá počet obyvatel, což je příčina toho, že „populace České republiky začala stárnout.“ Poláková se tedy přiklání k teorii, že stárnutí obyvatelstva České republiky způsobuje hlavně pokles porodnosti.

Následující graf s využitím bazického indexu zobrazuje, na kolik % se změnila hodnota počtu obyvatel v daném roce oproti základnímu období, kterým je stanoven rok 1995.

Počet obyvatel České republiky na základě dat uvedených v Grafu 1 skutečně do roku 2003 klesal, podle databáze Eurostat se jedná o pokles ve sledovaných letech přibližně o 1,3 %. Nicméně po roku 2003 se vývoj obrátil a počet obyvatel České republiky roste, k 1. čtvrtletí roku 2016 tvoří nárůst oproti základnímu roku přibližně 2,2 %.

Vývoj obyvatelstva v Polsku je mírně kolísavý. Jejich počet nejprve až do roku 2008 lehce klesal, kdy od roku 1995 došlo k úbytku obyvatel přibližně o 0,4 %. Poté se situace obrátila a do roku 2012 se populace oproti základnímu roku zvýšila zhruba o 0,7 %, velký skok nastal mezi lety 2009 a 2010. Od roku 2012 počet obyvatel Polska opět pomalu klesá.

Počet obyvatel Slovenska ve sledovaných letech stále mírně roste. Od roku 1995 do roku 2016 došlo k nárůstu populace přibližně o 1,3 %. Naopak v Maďarsku je tendence výrazně klesající, ve sledovaných letech poklesl počet obyvatel zhruba o 4,9 %.

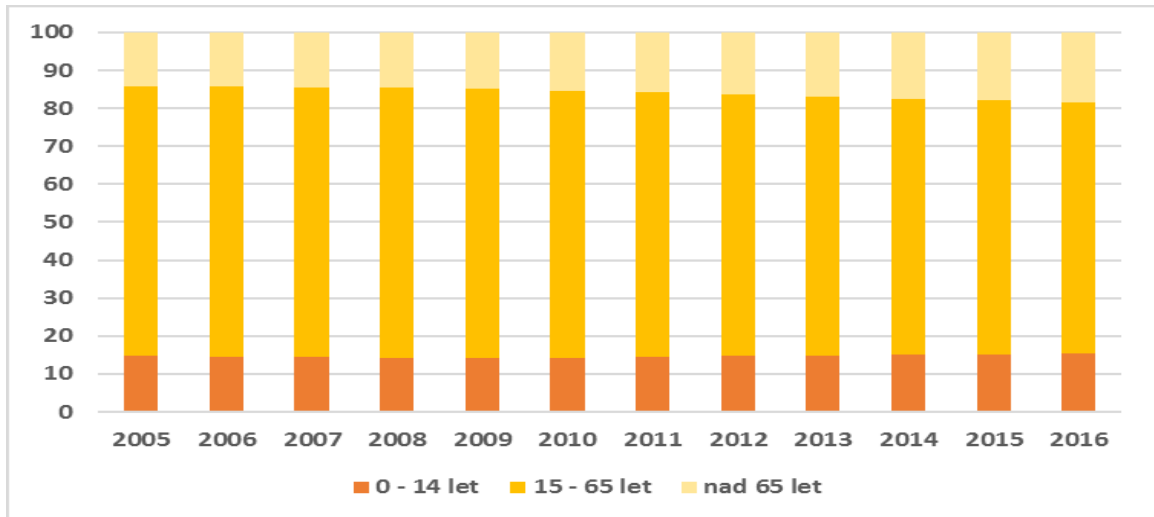


Graf 1: Bazický index změny počtu obyvatel zemí V4 v letech 1995 – 2016, rok 1995 = 100 % (Zdroj: Eurostat, © 2017)

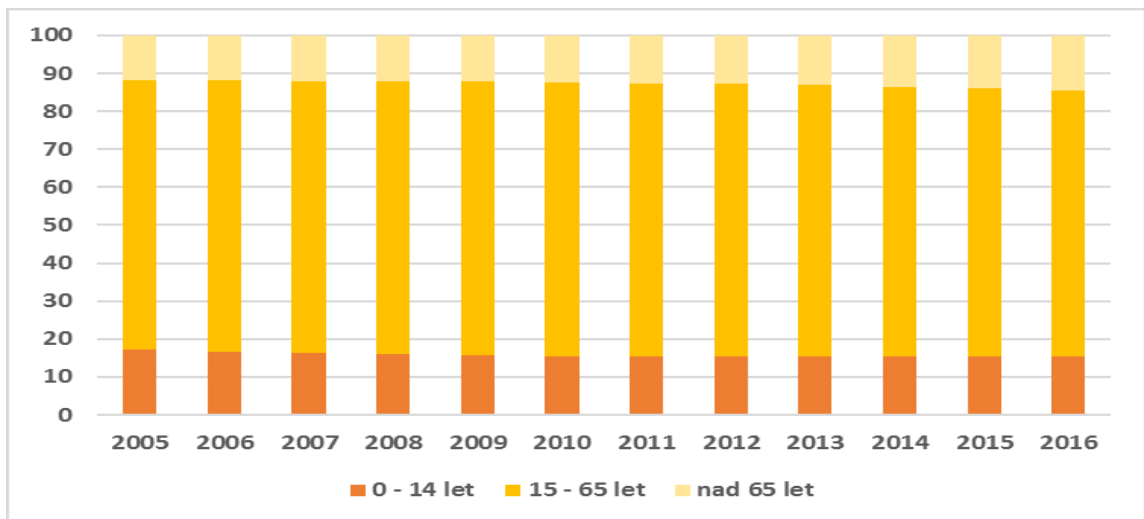
Je důležité upozornit, že na vývoj počtu obyvatel může mít vliv nejen úmrtnost a porodnost, ale také migrace.

Na vývoj obyvatelstva je nutné nahlížet také z pohledu jeho věkového složení. Přestože může populace růst, tak může zároveň stárnout z důvodu, že se lidé dožívají vyššího věku a klesá úmrtnost. Jak již bylo výše zmíněno, stárnutí obyvatelstva má vliv mimo jiné na počet lidí v tzv. produktivním věku. Ti totiž velkou měrou přispívají ze svých daní a dalších odvodů na financování důchodů.

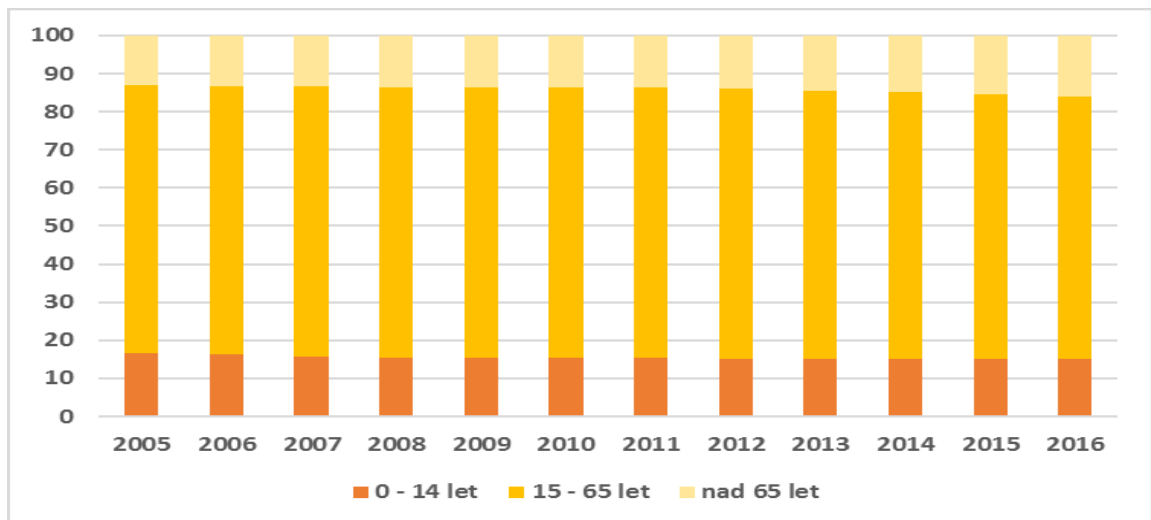
Na základě údajů v následujících grafech je ve všech sledovaných zemích patrná změna struktury obyvatelstva, kdy dochází k poklesu podílu dětí do 14 let a lidí mezi 15 a 65 lety a nárůstu podílu lidí nad 65 let. Nejvýraznější pokles obyvatel v produktivním věku je v České republice a v Maďarsku. V těchto dvou zemích také podíl lidí nad 65 let výrazně převyšuje podíl dětí do 14 let.



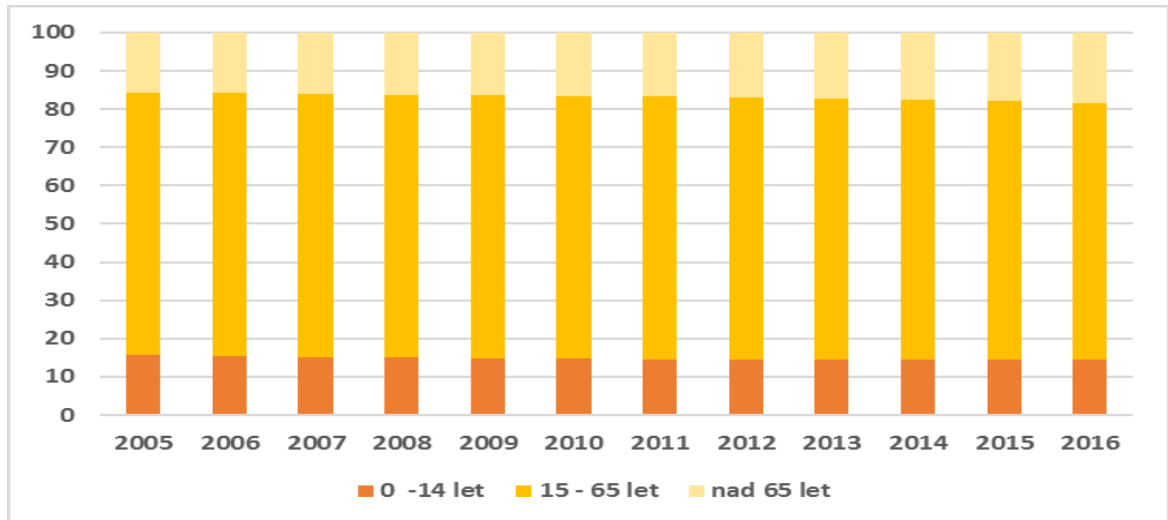
Graf 2: Vývoj věkové struktury obyvatel České republiky (Zdroj: Eurostat, © 2017)



Graf 3 Vývoj věkové struktury obyvatel Slovenska (Zdroj: Eurostat, © 2017)



Graf 4: Vývoj věkové struktury obyvatel Polska (Zdroj: Eurostat, © 2017)



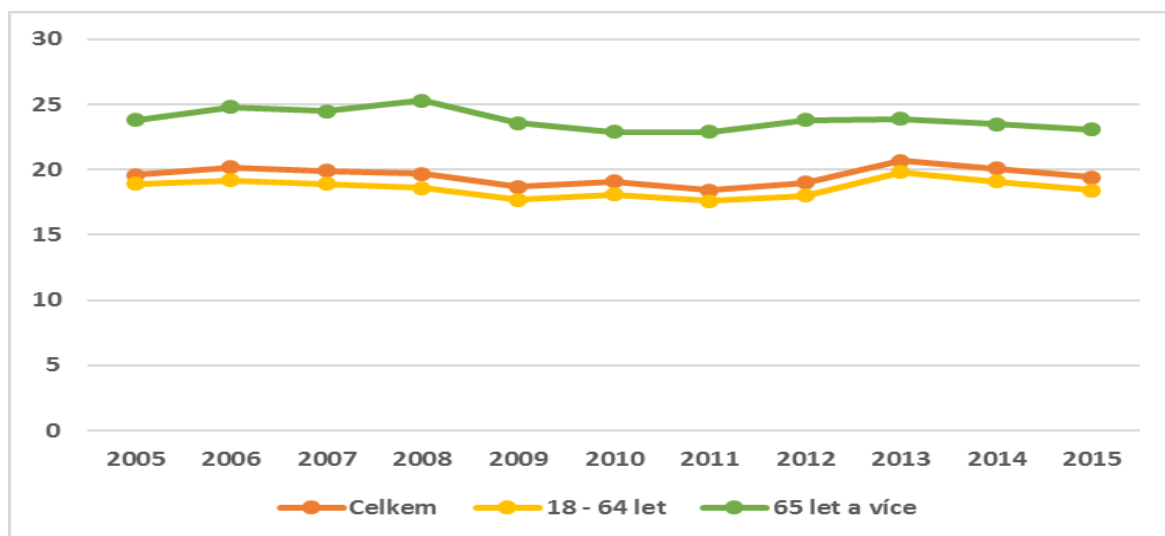
Graf 5: Vývoj věkové struktury obyvatel Maďarska (Zdroj: Eurostat, © 2017)

Poláková (2006, s. 195) vzhledem k výše uvedenému dodává, že „efekt stárnutí je o to silnější, že se projevují jeho obě formy, relativní, protože ubývá jedinců v nižších věkových kategoriích, a absolutní vzhledem k přibývání starých osob a zvyšování indexu stáří.

Z pohledu bytové politiky je důležité sledovat tzv. finanční dostupnost bydlení, tedy jaké náklady na bydlení jedinci obvykle vznikají.

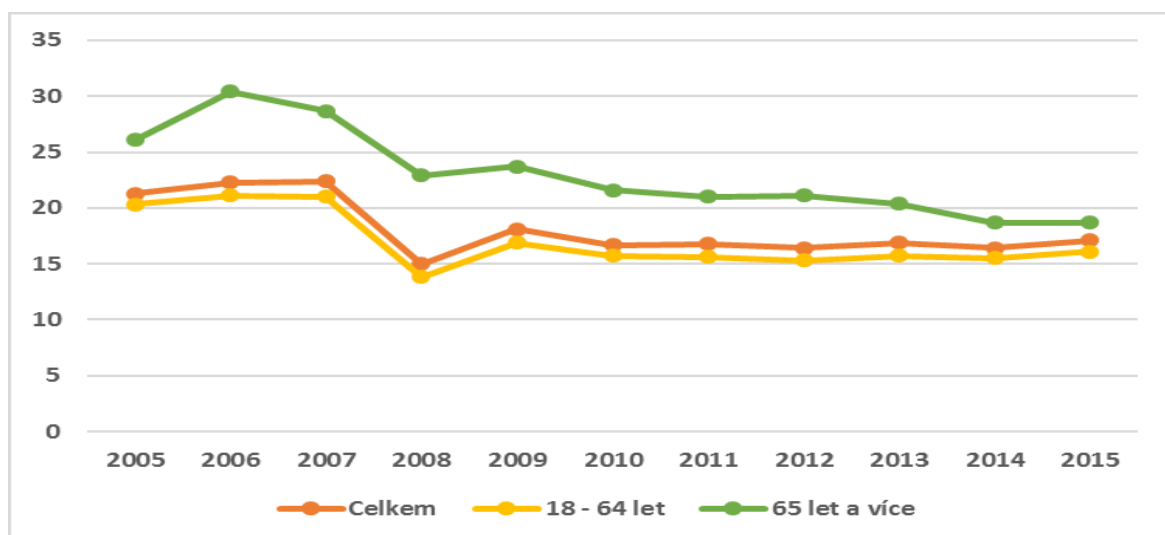
Pro možnost srovnání těchto výdajů mezi různými zeměmi je využit ukazatel medián podílu celkových nákladů na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) vzhledem k disponibilnímu příjmu (po odečtení příspěvků na bydlení).

Obecně je bydlení považováno za dostupné, když výše výdajů na něj vynakládaných je pod hranicí 25 % disponibilního příjmu.



Graf 6: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel České republiky (Zdroj: Eurostat, © 2017)

Na Grafu 6 je vidět, že medián podílu výdajů na bydlení u ekonomicky aktivního obyvatelstva České republiky se pohybuje ve sledovaných letech mezi 17 a 20 % čistého příjmu. Lidé ve věku 65 let a starší vynakládají na bydlení výrazně větší částky vzhledem ke svému příjmu, hodnota mediánu podílu se pohybuje těsně pod stanovenou hranicí únosnosti, v roce 2008 byla tato mez dokonce mírně překročena.

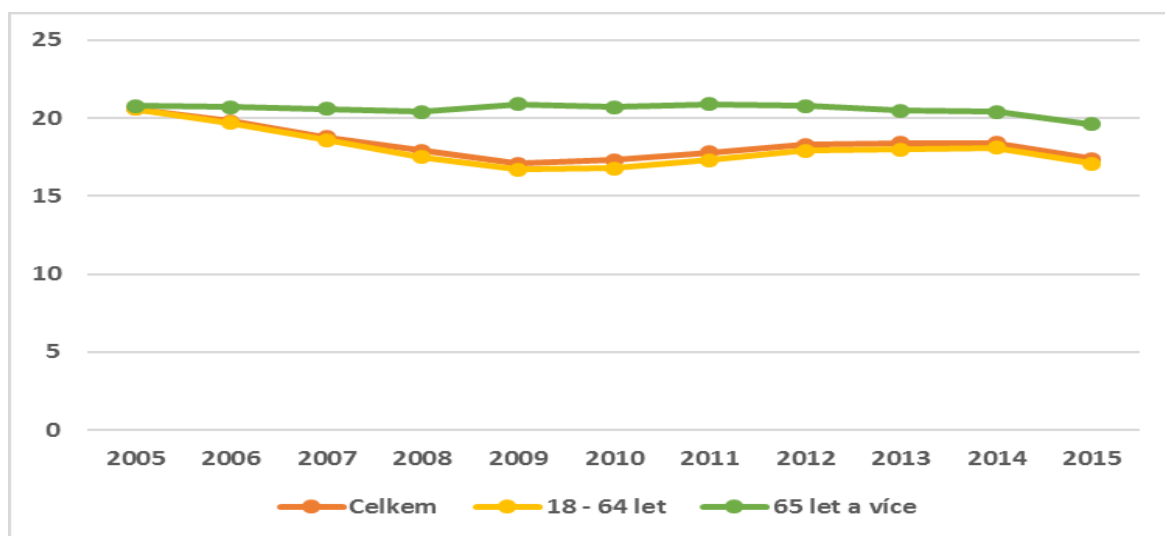


Graf 7: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Slovenska (Zdroj: Eurostat, © 2017)

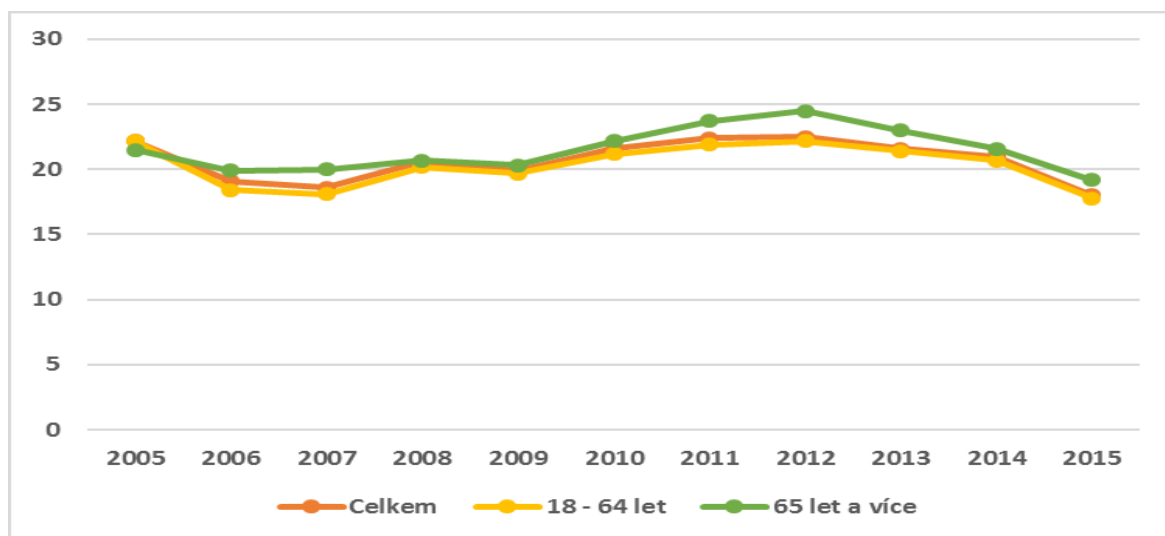
Z hodnot plynoucích z Grafu 7 mediánu podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu obyvatel Slovenska jsou patrné velké výkyvy mezi lety 2005 a 2009. V tomto období se medián podílu výdajů na bydlení vzhledem k příjmu obyvatel v produktivním věku a lidí

65 letých a starších výrazně rozcházel. V letech 2006 a 2007 byl tento ukazatel u lidí nad 64 let dokonce v hodnotách kolem 30 %. Od roku 2009 se situace u lidí 65 letých a starších stále zlepšuje, v posledních letech dosahuje medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu u této skupiny dokonce hodnot pod 20 %. Obyvatelé Slovenska v rozmezí 18 až 64 let vynakládají od roku 2009 stále přibližně stejnou část svého příjmu, hodnota ukazatele se pohybuje okolo 16 %.

Následující graf ukazuje situaci v Polsku. Polští občané starší 64 let jsou zatíženi mediánem nákladů na bydlení vzhledem k disponibilnímu příjmu od roku 1995 soustavně přibližně 21 %, navíc v roce 2015 hodnota klesla skoro na 19 %. V roce 2005 vynakládali občané mezi 18 a 64 lety na bydlení v mediánu stejný podíl svého příjmu jako starší obyvatelé, tedy zhruba 21 %. Ve všech následujících letech až do současnosti je na tom skupina obyvatel 18 až 64 let výrazně lépe, ukazatel kolísá přibližně mezi 16 a 19 %, v posledních letech má klesající tendenci.



Graf 8: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Polska (Zdroj: Eurostat, © 2017)



Graf 9: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Maďarska (Zdroj: Eurostat, © 2017)

Z vývoje ukazatele medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu obyvatel Maďarska vyplývá, že příjem obyvatel v tzv. produktivním věku i obyvatel starších 64 let je v této zemi zatížen přibližně stejně. Jsou sice patrné výkyvy v letech 2007 a 2012, celkově je však úroveň ukazatele u obou skupin obyvatel víceméně shodná, snad jen mírně převyšují výdaje u starších lidí. Hodnota mediánu podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu je ve sledovaném období kolísavá od 17 do 25 %. Kromě posledních tří let, kdy dochází k poklesu hodnot ukazatele u obou skupin obyvatelstva, není v Grafu 9 vidět žádný dlouhodobější konstantní vývoj.

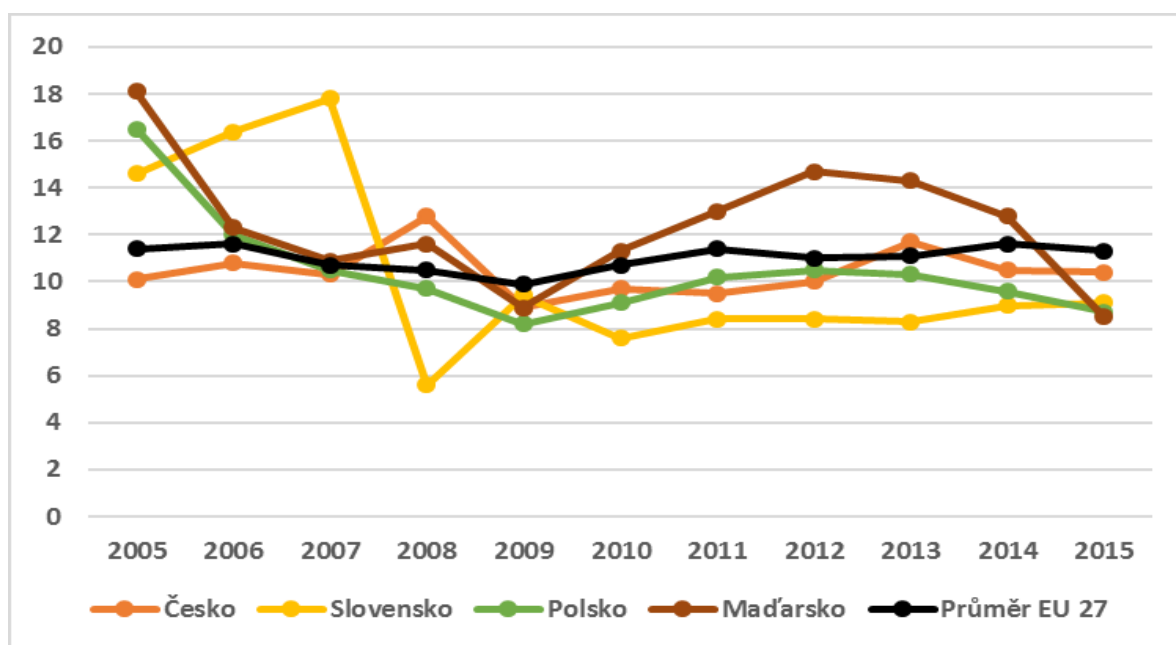
Ze všeho výše uvedeného je patrné, že populace zemí Visegrádské čtyřky opravdu stárne. Snižuje se podíl lidí do 65 let oproti lidem starším, jejichž podíl mezi obyvateli jednotlivých zemí v průběhu let naopak roste. Tento vývoj je obzvlášť patrný u obyvatel České republiky a Maďarska. Problémem České republiky jsou v tomto ohledu také vysoké náklady na bydlení skupiny starších obyvatel vzhledem k jejich disponibilnímu příjmu. Ze zemí V4 je na tom Česká republika po této stránce nejhůře, ukazatel ve vybraném období neklesl pod 22,9 %.

8.2 Chudoba, sociální vyloučení a bezdomovectví

Chudoba a sociální vyloučení spolu velmi úzce souvisí, mohou být sobě navzájem příčinou i důsledkem. Oba tyto problémy mohou vyústit až v bezdomovectví. Následující analýza rozebere současný stav uvedených problémů v zemích V4.

8.2.1 Chudoba a sociální vyloučení

Pojem **chudoba** má mnoho definic, ale všechny směřují k jednomu problému, kterým je určitý nedostatek. Chudoba bývá často vnímána subjektivně, je proto nutné pro její zkoumání vymezit měřitelné ukazatele. Jedním z nich je např. míra zatížení domácností náklady na bydlení s využitím konkrétních hranic uvedených nákladů. V tomto případě ukazatel vyjadřuje „procentní podíl obyvatelstva žijícího v domácnosti, kde celkové náklady na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) představovaly více než 40 % z celkového disponibilního důchodu domácností (bez započtení příspěvků na bydlení)“ (Eurostat, © 2017).



Graf 10: Podíl obyvatelstva v %, žijícího v domácnosti s celkovými náklady na bydlení přesahujícími 40 % z celkového disponibilního důchodu domácností (Zdroj: Eurostat, © 2017)

Z Grafu 10 vyplývá, že v roce 2015 u žádné ze sledovaných zemí nepřesáhl podíl obyvatelstva žijícího v domácnosti, kde celkové náklady na bydlení po odečtení příspěvků na bydlení představovaly více než 40 % z celkového disponibilního důchodu domácností bez započtení příspěvků na bydlení, 11 % celkového obyvatelstva dané země. Znamená to tedy, že v roce 2015 žilo ve všech státech V4 méně než 12 lidí ze sta v domácnosti, která vydávala na bydlení více než 40 % svého příjmu. Od roku 2009 se dlouhodobě tento podíl obyvatel v České republice, Slovensku i Polsku drží mezi 7 a 12 %. V situaci na Slovensku

lze vidět v letech 2005 až 2009 značné výkyvy, v Maďarsku je výrazné kolísání hodnot patrné po celou sledovanou dobu.

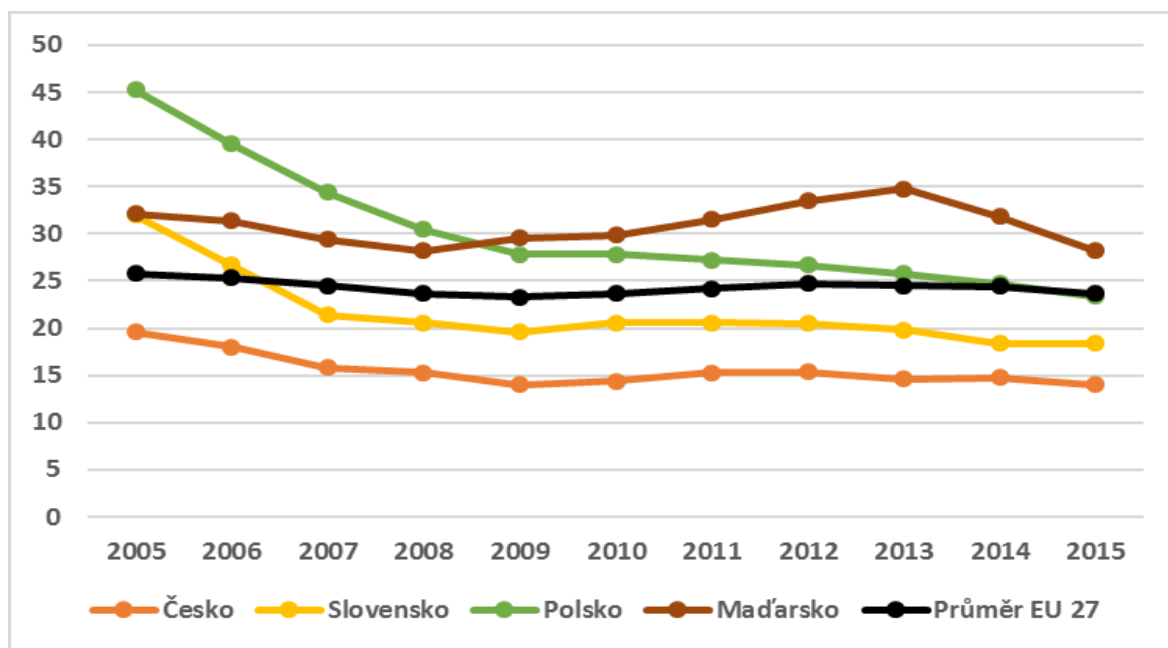
Další ukazatel znázorňující chudobu je už komplexní a zahrnuje také možný problém sociálního vyloučení. Tento ukazatel – Osoby ohrožené chudobou nebo sociálním vyloučením, vyjadřuje procentní podíl osob, které jsou „ohrožené chudobou či silně ekonomicky strádající“ a také osob z domácností, jenž se „vyznačují velmi nízkým zapojením do pracovního procesu.“ Je důležité poznamenat, že jedinci, kteří spadají do obou kategorií, jsou pro potřeby tohoto ukazatele počítáni jen jednou. Za účelem správné interpretace je také nutné vymežit následující pojmy:

Osoba ohrožená chudobou = „osoba, jejíž disponibilní příjem je dlouhodobě pod hranicí chudoby,“ což znamená, že její příjem nedosahuje „výši 60 % mediánu národního ekvivalizovaného disponibilního příjmu, a to po odpočtu sociálních transferů.“

Osoba silně ekonomicky strádající = osoba, která dlouhodobě pociťuje nouzi v oblasti spotřeby z důvodu „nedostatku finančních a jiných zdrojů.“ Vyznačuje se tím, že se „běžně ve svém životě setkává alespoň se čtyřmi problémy (z devíti následujících), kdy si nemůže dovolit: 1) platit nájem nebo účty za služby, 2) přiměřeně vytápět byt, 3) realizovat nepředpokládané výdaje, 4) jíst maso, ryby nebo jiné bílkoviny každý druhý den, 5) strávit týden dovolené mimo domov, 6) užívat automobil, 7) mít pračku, 8) vlastnit barevný televizor, nebo 9) používat telefon.“

Osoba žijící v domácnosti, vyznačující se velmi nízkým zapojením do pracovního procesu = osoba z domácnosti, kde „soubor všech osob ve věku 0 – 59 let, ze kterého dospělé osoby (ve věku 18 – 59 let) odpracovaly v průběhu předchozího roku méně než 20 % objemu jejich potencionální pracovní kapacity“ (Eurostat, © 2017).

Z následujícího grafu vyplývá, že Česká republika má ze všech zemí Visegrádské čtyřky dlouhodobě nejmenší celkový podíl osob, které jsou ohroženy chudobou, silně ekonomicky strádajících a osob, žijících v domácnosti, jejíž členové se vyznačují velmi nízkým zapojením do pracovního procesu. Od roku 2007 se tento podíl osob v České republice pohybuje na hranici 15 %.



Graf 11: Osoby ohrožené chudobou nebo sociálním vyloučením v % obyvatel (Zdroj: Eurostat, © 2017)

Také na Slovensku je přibližně od roku 2007 konstantně podíl osob ohrožených chudobou nebo sociálním vyloučením pod průměrem států Evropské unie, který se ve všech sledovaných letech pohybuje kolem hodnoty 25 %.

V Polsku v roce 2005 dosáhl tento ukazatel hodnoty 45 %, což se jeví jako kritické, neboť skoro polovina obyvatel Polska měla v té době určité existenční problémy. Od roku 2005 hodnota ukazatele v Polsku stále klesá, v roce 2015 se podíl osob ohrožených chudobou nebo sociálním vyloučením dostal dokonce o 0,3 % pod hranici průměru Evropské unie.

U obyvatel Maďarska dosahuje hodnota uvedeného ukazatele ve sledovaných letech v průměru 31 %, což tvoří skoro třetinu obyvatel. Od roku 2013 však podíl osob ohrožených chudobou nebo sociálním vyloučením rychle klesá.

Je nutné poznamenat, že předchozí dva ukazatele výrazně ovlivňují obyvatelé, kteří tvoří jednočlennou domácnost či vícečlennou s jednou dospělou osobou, která sama nese břemeno výdajů a nemá nikoho dalšího, mezi něhož by se náklady na domácnost rozdělily.

Sociální vyloučení je v zemích V4 způsobeno hlavně z důvodu nízkého příjmu obyvatel a jejich rasové či národnostní odlišnosti, kdy mají problém zapadnout do běžného života např. v důsledku svého chování a odmítání se přizpůsobit většinové společnosti. Tito lidé se následně často shlukují do tzv. sociálně vyloučených lokalit. Problémem bývají také

různé ubytovny, kdy jejich majitelé dávají střechu nad hlavou každému, kdo si o něj požádá a sami se o tato ubytovací zařízení moc nestarají. Právě v České republice jsou takové ubytovny problémem. Kromě sociálně slabých domácností jsou typickými představiteli vyloučených lokalit v České republice Romové. Ti často „kvůli tomu, že nejsou – finančně i kvůli předsudkům majority – schopni dosáhnout na otevřený trh s nájemním bydlením, mají jen velmi malé šance odstěhovat se mimo sociálně vyloučené lokality“ (Čada, 2015).

Sociální vyloučení na Slovensku a v Maďarsku je z velké části spojeno stejně jako v České republice s romskou menšinou, hlavně pak s problémovými romskými osadami.

V Polsku je sociální vyloučení spojeno hlavně s nezaměstnaností a chudobou, na rozdíl od ostatních zemí V4 zde není romská menšina jedním z hlavních problémů (Regionalny Ośrodek Polityki Społecznej w Opolu, 2010).

8.2.2 Bezdomovectví

Bezdomovectví lze nazvat extrémní formou kombinace chudoby a sociálního vyloučení.

V období socialismu se o bezdomovectví moc nemluvalo. Tito lidé mohli hojně využívat štědrého sociálního systému, na oplátku museli ale pracovat, avšak díky tzv. umělé zaměstnanosti nemusela být pracovní činnost náročná. Druhou možností bylo, že se lidé bez práce a bez domova skrývali, aby nebyli zavřeni do vězení pro příživnictví. Na základě těchto skutečností se může navenek zdát, že bezdomovectví za socialismu nebylo a je to důsledek nástupu kapitalistické vlády, pro kterou nejsou prioritou sociální otázky, ale spíše osobní odpovědnost jedince (Marek, Strnad a Hotovcová, 2012, s. 54 – 55).

Tab. 1: Bezdomovectví ve státech V4 (Zdroj: Novinky.cz, © 2003–2017, HNonline.sk, © 2017, Portal Samorządowy, © 2017, A Város Mindenkié, © 2017, Eurostat, © 2017)

Stát	Rok	Počet bezdomovců (v tis.)	Celkový počet obyvatel (v tis.)	Podíl bezdomovců k počtu obyvatel (v %)
Česká republika	2016	69	10 556	0,7
Slovensko	2016	10 – 12	5 427	0,2
Polsko	2015	36	38 469	0,1
Maďarsko	2016	10	9 825	0,1

Z uvedené tabulky vyplývá, že je v současnosti na tom s problémem bezdomovectví Česká republika nejhůře, nicméně žádná z vybraných zemí nemá v populaci více než 1 % bezdomovců. Je však důležité poznamenat, že počet těchto lidí se může v různých zdrojích dat lišit, neboť záleží na metodice jejich měření. Hodnoty jsou také pouze orientační, protože jejich počet nelze přesně vyjádřit a ani nejsou nikde evidováni. Do tabulky jsou zahrnuty poslední zjištěné údaje. Počet bezdomovců v Polsku v roce 2016 zjistit nelze, protože je tam jejich sčítání prováděno jednou za 2 roky, nicméně tato skutečnost má vzhledem ke všem uvedeným možným nepřesnostem zanedbatelný dopad.

9 ANALÝZA VÝVOJE BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ VISEGRÁDSKÉ ČTYŘKY PO ROCE 1989

V roce 1989 proběhly velké změny v řízení států středovýchodní Evropy, kdy se přešlo ze socialistického řízení státu – plánovitého hospodářství na demokratické uspořádání státu a tržní hospodářství. Tato přeměna se v 90. letech 20. století dotkla více než 28 států a zasáhla přes 400 milionů lidí. Tento zcela odlišný systém s sebou přinesl nutnost transformace původních zákonitostí a zvyklostí. Často velkou a opomíjenou bariérou v souvislosti s uvedenou transformací bylo, že nutné změny neměly dostatečnou institucionální podporu a zároveň chyběla finanční a právní transparentnost, což zapříčinilo, že reformy nebyly tak efektivní (Tsenkova, 2009).

Jedním z typických znaků socialismu byla výstavba sídlišť, která v současné době hrají stále velkou roli. Přestože mají určité konstrukční a koncepční problémy (nedostatek parkovacích míst a nedostatek vyčleněných prostředků na údržbu), tak se stále jedná o relativně nové a kvalitní bydlení. Toto je velký rozdíl oproti západní Evropě, kdy masová výstavba sídlišť ustala v první polovině 70. let 20. století, přičemž v centrální Evropě jejich výstavba pokračovala až do počátku 90. let 20. století. Zároveň díky privatizaci tato sídliště v centrální Evropě obývají z velké části vlastníci bytových jednotek. Všechny uvedené skutečnosti vedou k tomu, že bydlení na sídlišti v centrální Evropě většinou není asociované s bydlením sociálně slabších domácností, jako je tomu v západní Evropě. (Murie a Kempen, 2009, s. 197 – 199).

9.1 Česká republika

Do 1. ledna 1993 byla Česká republika spolu se Slovenskem součástí jednoho územního celku. Jeho název se v průběhu let měnil, těsně před rozdělením neslo toto územní uspořádání název Česká a Slovenská Federativní republika. V období před rokem 1993 tedy nelze rozlišit, které změny byly více slovenské či více české, musí se na ně nahlížet komplexně za celé území. Následující kroky byly podniknuty na počátku tzv. transformačního procesu, kdy přecházelo plánovité hospodářství na tržní. Ne všechny změny stihly proběhnout přesně do rozdělení na přelomu let 1992 a 1993, některé z uvedených procesů se táhly prostředím rezidenčního trhu několik let poté.

Prvním znakem tohoto transformačního procesu jsou v bytové oblasti restituce. Během let 1948 – 1990 docházelo podle Polákové (2006, s. 60) ke změně vlastnictví nemovitostí z občanů na stát „za okolností nevýhodných pro původní majitele“ nebo dokonce k jejich přímému zabavování. Po roce 1991 došlo k uspokojení nároků restituentů buď navrácením předmětných nemovitostí jejich původním majitelům, nebo i jinými způsoby tak, aby byly tyto křivdy napraveny. Také Turnock (2010, s. 270) poznamenává, že restituce znamenaly vyjádření určité distance od minulého režimu. Poláková (2006, s. 60) uvádí, že tato situace následně vyústila v konflikt mezi vlastníky bytů či domů a jejich nájemci, neboť „noví majitelé zpravidla usilovali o co nejefektivnější využití svého majetku, to znamená pronájem na volném trhu.“ Stávající nájemníci nebyli s tímto stavem spokojeni, nechtěli se vzdát „dosavadních nájemních smluv s regulovaným nájemným uzavřeným zpravidla na dobu neurčitou.“

V návaznosti na tento problém pak fungoval dvojí nájemní trh, kdy původní nájemníci měli smlouvy s regulovaným nájemným a noví nájemníci měli již nové smlouvy s tržním nájemným.

Poláková (2006, s. 61 – 63) uvádí, že „v roce 1991 byla maximální výše nájemného a úhrad za služby spojené s užíváním bytu na úrovni roku 1964.“ Stát však v době socialismu usiloval o co nejnižší zatížení občanů náklady na bydlení bez ohledu na to, zda je to výhodné, nebo zda je nutné tuto politiku dotovat z rozpočtu. Proto bylo v období před rokem 1989 nájemné regulováno a stát neměl potřebu jeho výši měnit. V tržním prostředí takto řídit bytovou politiku lze pouze do té míry, dokud jsou nemovitosti ve vlastnictví státu. Podle Polákové (2006, s. 63) byly „k 1. 1. 1992 poprvé deregulovány ceny za služby spojené s bydlením ve státních bytech a zrušily se sociální slevy z nájemného,“ v červenci 1992 pak došlo k „celoplošnému zvýšení čistého nájemného ve státních bytech o 100 %.“ Tuto situaci však nelze chápat jako úplné přenechání volné ruky trhu, úprava nájemních vztahů a stanovování výše nájemného státem byla dlouhodobá otázka. Poláková (2006, s. 69) uvádí, že se tato situace táhla až do roku 2005, tehdy teprve došlo ke skutečnému ukončení regulace nájemného. Lux a Kostelecký (2011, s. 103) tento zlomový okamžik přisuzují až roku 2012.

Dalším typickým rysem přeměny politického zřízení byla podle Polákové (2006, s. 61 – 62) „decentralizace státní moci“, kdy v kontextu bytové politiky došlo k „bezúplatnému převodu bytového fondu z vlastnictví státu do vlastnictví obcí.“ Nešlo ale o všechny nemo-

vitosti – ty, u nichž byla velká část využívána pro jiné účely než bydlení, si stát stále nechal ve svém vlastnictví. Obcím tento decentralizační krok přinesl dodatečné náklady, které nebyly nijak kompenzovány. Poláková (tamtéž) dále uvádí, že „prostředky vybrané na nájemném na počátku 90. let 20. století ve většině obcí nepostačovaly ke krytí nákladů spojených s běžným provozem a údržbou bytového fondu.“ V návaznosti na uvedené skutečnosti se obce následně snažily zbavit tohoto břemena. Došlo k tzv. privatizaci, kdy obce značnou část nemovitostí prodávaly do vlastnictví fyzických nebo právnických osob.

V následujících letech po přechodu z plánovité ekonomiky na tržní došlo ve zkratce podle Polákové (2006, s. 70 – 72) v kontextu bytové politiky zejména k těmto změnám:

- 1991 – Program podpory výstavby domů s pečovatelskou službou, která měla formu nenávratné účelové investiční dotace,
- 1992 – popud k převodům družstevních bytů do soukromého vlastnictví, zavedení tzv. příspěvku na hrubé nájemné,
- 1993 – zavedení nástroje stavební spoření, které zahrnuje státní podporu,
- 1994 – rozprodávání bytů ve vlastnictví obcí do vlastnictví občanů,
- 1995 – počátek poskytování hypotečních úvěrů se státní úrokovou dotací, která snižovala výši tržního úroku,
- 1996 – zavedení příspěvku na bydlení,
- 1997 – schválení prvního koncepčního dokumentu pod názvem Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení,
- 1998 – podmínky pro možnost snížení základu daně z příjmů o zaplacené úroky z úvěrů na bydlení,
- 2000 – schválení zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů, v souladu s nímž začal uvedený fond od roku 2001 fungovat.

Dlouhodobě řešenou otázkou je problematika sociálního bydlení. To by mělo být podle Luxe a Kosteleckého (2011, s. 105) cíleno na „domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, sociální, zdravotní nebo finanční situace, anebo z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím ohroženy sociálním

vyločením.“ Sociální bydlení by však nemělo mít formu konkrétního souboru nemovitostí na jednom určitém místě, neboť takové řešení by problém sociálního vyloučení mohlo jen podpořit vznikem tzv. vyloučených lokalit.

9.1.1 Současný stav

Koncepční dokument, jenž upravuje oblast bytové politiky, a který byl poprvé schválen v roce 1997, je vydáván pravidelně v intervalu několika let až do současnosti. Nyní nese název Koncepce bydlení České republiky, vydává jej Ministerstvo pro místní rozvoj a je schvalován usnesením Vlády. Koncepce bydlení je dokument, v němž je hodnocen stav bytové politiky, rozebrány problémy, s nimiž se Česká republika potýká, stanoveny cíle pro její další rozvoj a mnoho dalších otázek z oblasti bytové politiky a rezidenčního trhu.

Současná bytová politika předpokládá, „že zajištění bydlení je v základu osobní odpovědností jednotlivce,“ mělo by být ale státem „vytvořeno stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a podporovat jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami.“ Stát si je také vědom, že „v každé společnosti současně existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami,“ proto jsou nutné i hlubší zásahy do rezidenčního trhu (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2016, s. 5).

Právní předpisy, které v současnosti souvisí s oblastí bytové politiky a naplňováním jejích cílů, jsou např. občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod. Dále stát v oblasti bydlení působí také pomocí podpůrných nástrojů, které poskytuje adresně na žádost v rámci jednotlivých programů a dotací nebo i nepřímo např. prostřednictvím možnosti odečíst si úroky z hypotečního úvěru od základu daně z příjmů (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2012).

Mezi instituce, které mají vliv na bytovou politiku v České republice, patří zejména:

- Ministerstvo pro místní rozvoj – realizuje Program podpora bydlení, v rámci něhož poskytuje dotace na bydlení prostřednictvím jednotlivých podprogramů,
- Státní fond rozvoje bydlení v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj – kromě podpůrných nástrojů zejména ve formě úvěrů Státní fond rozvoje bydlení provozu-

je také Portál o bydlení na adrese www.portalobydleni.cz, skrze něhož poskytuje občanům informace z oblasti bydlení,

- Ministerstvo práce a sociálních věcí – podporuje sociálně slabší jedince a domácnosti adresnými příspěvky na bytové potřeby,
- Ministerstvo financí – zastrešuje státní podporu ze stavebního spoření a poskytuje daňové úlevy,
- Ministerstvo životního prostředí – jeho cílem je udržitelnost životního prostředí, a proto se snaží prostřednictvím dotací motivovat občany k hospodárnějšímu nakládání s energiemi.

9.2 Slovensko

Jak již bylo výše zmíněno, až do 1. ledna 1993 bylo Slovensko s Českou republikou součástí jednoho územního celku. Počátky tzv. transformačního procesu, kdy přecházelo hospodářství z plánovitého na tržní, byly shodné. Došlo tedy zejména k:

- restitucím, kdy byly původním majitelům vráceny jejich dřívější nemovitosti, nebo byli jiným způsobem vykompenzováni,
- převodu části bytového fondu ze státu na obce, pro něž to však nebylo výhodné, neboť jim vznikly spíše dodatečné náklady,
- privatizaci jako reakce na zvýšené výdaje obcí v souvislosti s uvedeným převodem nemovitostí ze státu do jejich vlastnictví.

Další proměny v oblasti bytové politiky Slovenska po přechodu na tržní řízení státu se vyznačovaly zavedením např. těchto nástrojů:

- 1992 – stavební spoření se státní příspěvkem,
- 1999 – hypoteční úvěry s úrokovým zvýhodněním,
- 2000 – zavedení příspěvku na bydlení na základě zákona č. 300/1999 Sb., o příspěvku na bydlení, ve znění pozdějších předpisů¹,
- 2001 – schválení Programu výstavby obecních nájemních bytů nižšího standardu, určených pro sociálně slabší domácnosti,

¹ Zákon č. 300/1999 Z.z., o príspevku na bývanie v znení neskorších predpisov

- 2008 – nabytí účinnosti opatření Ministerstva financí Slovenské republiky č. 01/R/2008 o regulaci cen nájmu bytů ve znění pozdějších předpisů, v němž je upravena problematika regulovaného nájemného.

9.2.1 Současný stav

Cílem bytové politiky Slovenska je „postupné zvyšování celkové úrovně bydlení tak, aby bylo pro obyvatelstvo dostupné a aby si každá domácnost mohla zabezpečit přiměřené bydlení,“ neboli, že stát usměřňuje trh, ale zároveň předpokládá, že občané jsou schopni si sami v rámci tržního prostředí bydlení obstarat. Současná bytová politika Slovenska se zaměřuje hlavně na tyto oblasti:

- „komplexní obnova stávajícího bytového fondu,
- zvyšování fyzické dostupnosti bydlení s důrazem na cenovou přiměřenost,
- rozvoj nájemního sektoru“ (Slovensko.sk, © 2013 – 2017).

Podpora státu v oblasti bytové politiky je uskutečňována jak přímými nástroji ve formě dotací nebo úvěrů, tak nepřímými nástroji pomocí např. státního příspěvku k hypotečním úvěrům.

Mezi instituce, které působí v oblasti bytové politiky na Slovensku lze zařadit zejména:

- Ministerstvo dopravy a výstavby – poskytuje dotace na základě zákona č. 443/2010 Sb., o dotacích na rozvoj bydlení a o sociálním bydlení, ve znění pozdějších předpisů²,
- Státní fond rozvoje bydlení v působnosti Ministerstva dopravy a výstavby – řídí se zákonem č. 150/2013 Sb., o státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů³, poskytuje podporu na bydlení ve formě úvěrů,
- Ministerstvo práce, sociálních věcí a rodiny – umožňuje získat osobám v hmotné nouzi příspěvek na bydlení,
- Ministerstvo financí – poskytuje daňové úlevy v souvislosti s bydlením,

² Zákon č. 443/2010 Z. z., o dotáciách na rozvoj bývania a o sociálnom bývaní v znení neskorších predpisov

³ Zákon č. 150/2013 Z. z., o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov

- Ministerstvo vnitra – řeší problematiku integrace národnostních menšin, zasahuje také do oblasti bydlení.

9.3 Polsko

Podle Řezníka (2010, s. 477) se Polsko stalo „prvním státem tzv. sovětského bloku, kde došlo k ukončení komunistického vládního monopolu a k zahájení změn směřujících k vytvoření demokratického zřízení.“

Lux a Burdová (2000, s. 52) zmiňují transformační procesy v Polsku, které se udály na počátku přechodu příkazového systému na tržní. Také v Polsku došlo k nejprve k převodu státních nemovitostí do rukou obcí, které jsou v této zemi označovány jako gminy. Obce však neměly samy dost prostředků na údržbu tohoto bytového fondu, neboť „regulované nájemné v obecních bytech pokrývalo v roce 1993 pouze 30 % nákladů na opravy, údržbu a administraci.“ V roce 1994 začaly probíhat privatizační procesy, kdy obce prodávaly část svého bytového fondu soukromým osobám, aby si ulehčily od nákladnosti na provoz předmětných nemovitostí. K tomuto došlo však trochu nešťastně, neboť např. obce daly dosavadním nájemníkům do vlastnictví „v celém bytovém domě pouze některé byty a zbytek zůstal ve vlastnictví obce, jež tak podle dosavadních zákonů musí spravovat nadále celý dům (tudíž finanční zátěž obcí se tím nesnížila).“

Turnock (2010, s. 271) uvádí, že z privatizace těžily nejvíce bohatí a tzv. střední třída, kteří levně nakoupili nemovitosti. Naopak chudší rodiny, které neměly prostředky na koupi bydlení během privatizačních procesů, byly odkázány na bydlení v nájmech, u nichž se však nájemné stále zvyšovalo. V Polsku to bylo patrné nejvíce v hlavním městě, kdy byly chudší rodiny nejprve nuceny opustit centrum města a nakonec skončily až na samých periferiích, kde bylo riziko vzniku sociálně vyloučených lokalit.

Problémem, který v Polsku stejně jako v jiných postsocialistických státech v souvislosti s transformačním procesem nastal, bylo regulované nájemné. Podle Luxe a Burdové (2000, s. 52 – 53) nastaly i v tomto státě konflikty mezi vlastníky – pronajímateli a nájemci. Vzhledem k tomu, že vláda neomezila platnost dosavadních nájemních smluv, pronajímatelé museli respektovat nájemné v jeho regulované výši a nemohli tyto smlouvy jen tak zrušit, i když to bylo pro ně velmi nevýhodné. Zlom nastal v okamžiku, kdy vláda schválila postupný růst nájemného až na „úroveň nákladového nájemného“, který měl završit přibližně v roce 2005. Okamžitou platnost měly deregulace nájemného pouze

v souvislosti s novými byty s rozlohou nad 80 m², kdy nové nájemní smlouvy byly postaveny na „dohodě pronajímatele s nájemníkem.“ Další nástroje bytové politiky v Polsku v období po roce 1989 byly podle Luxe a Burdové (tamtéž) následující:

- příspěvek na bydlení,
- stavební spoření a hypoteční úvěry,
- vznik nezávislých bytových asociací, které se soustřeďovaly hlavně na otázku sociálního bydlení.

Curtis (1992, s. 89) říká, že i po roce 1989 v Polsku fungovaly podnikové ubytovny, náklady na toto ubytování bylo podniky dotováno až z 80 %.

9.3.1 Současný stav

Salamon a Muzioł-Węclawowicz (2015, s. 13) předkládají názor, že podmínky pro bydlení v Polsku patří mezi nejslabší v Evropě a nezlepšily se ani po vstupu Polska do Evropské unie. Značný problém získání slušného bydlení má hlavně nejmladší generace, která chce získat vlastní bydlení, protože náklady na nájem nebo hypotéku jsou vysoké.

V současnosti se bytová politika v Polsku hodně zaměřuje na sociální bydlení. Například nadace Habitat for Humanity Poland v roce 2015 založila tzv. Sociální fórum bytové politiky, které má za cíl rozproutit debatu o oblasti bydlení, snaží se o větší spolupráci s orgány státní správy, aby mohly být následně realizovány konkrétní kroky za účelem zlepšení bytové situace. Z této snahy vzešly hlavně následující myšlenky:

- „dostupné bydlení není pouze rozpočtový výdaj, ale investice do společenského života, rodiny a dalších generací,“
- velké množství chudých rodin v Polsku jsou potenciálními obyvateli nemovitostí od této organizace, protože jsou „příliš bohatí, aby mohli žádat obecní byty, ale příliš chudí na získání hypotéky,“
- je nutné, aby v Polsku při řešení bytových problémů spolupracoval „veřejný sektor, soukromý sektor i nevládní organizace“ (Salamon a Muzioł-Węclawowicz, 2015).

Polské právní předpisy, jenž v současnosti mimo jiné upravují oblast bytové politiky, jsou např. zákon o bankách, zákon o plánování územního rozvoje, stavební zákon, občanský

zákoník (Salamon a Muzioł-Węclawowicz, 2015, s. 24). Mezi instituce, které na oblast bytové politiky v Polsku působí, patří zejména:

- Ministerstvo infrastruktury a výstavby (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa) – působí na bytovou politiku pomocí různých programů ulehčujících lidem získávat a udržet si slušné bydlení,
- Národní hospodářská banka (Bank Gospodarstwa Krajowego) – banka ve vlastnictví státu, skrze níž jsou financovány programy státní politiky, „hlavním úkolem BGK je podporovat hospodářský rozvoj země a zlepšení kvality života Poláků“ (Bank Gospodarstwa Krajowego, © 2017),
- obce (gminy) – jednotlivé obce mají povinnost starat se o své občany a „vytvářet jim podmínky pro uspokojování bytových potřeb“ např. pomocí sociálního bydlení (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, © 2017).

9.4 Maďarsko

V Maďarsku byl za doby socialistického řízení státu omezený prostor pro neformální účast na bytové politice. Tato situace se nezlepšila ani po roce 1989, kdy názor běžných lidí a nevládních organizací nebyl pro stát důležitý, důsledkem toho pak vznikaly např. demonstrace. Po privatizaci, která započala v roce 1990, se tato situace hodně zlepšila mimo jiné proto, že řada obyvatel byla vlastníky nemovitostí, a tak si prosadili svou účast na bytové politice (Beckhoven, Boxmeer a Szemzö, 2009, s. 221). Podle Luxe a Burdové (2000, s. 50 – 51) „v roce 1998 dosáhl podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu v Maďarsku 91 %.“ Lux a Burdová (tamtéž) dále uvádějí, že se na této situaci hodně podílelo schválení zákona o nájemním bydlení, kdy stát udělil nájemníkům výhradní právo k privatizaci obývaného bytu. Pokud se tito obyvatelé (nájemníci obecního bytu) rozhodli, že si ho odkoupí do svého vlastnictví, obec jim v tom nemohla bránit.

Sunega a Lux (2013) komparují počáteční vývoj bytové situace v České republice a Maďarsku jakožto států se „srovnatelnou velikostí populace a úrovní hospodářství.“ Jak už bylo v rámci představení bydlení po roce 1989 v České republice uvedeno, počátky byly spojeny hlavně s navracením restituovaného majetku původním vlastníkům a s privatizací nemovitých věcí ve vlastnictví obcí. V Maďarsku proběhla také rozsáhlá privatizace, ale k restitucím nedocházelo. Přesto bylo podle Sunegy a Luxe (tamtéž) v Maďarsku v roce

2005 přibližně 95 % nemovitostí obývaných vlastníky na rozdíl od Česka, kde vlastníci obývali „jen“ přibližně 61 % bytového fondu. Tato situace byla také hodně způsobena tím, že v Maďarsku platilo výše uvedené právo na odkup bytu nájemníky do svého vlastnictví.

Negativem privatizace je, že jen velmi malá část bytového fondu není ve vlastnictví fyzických či právnických osob, proto je v Maďarsku jen velmi malý prostor pro sociální bydlení (Lakhatási szükségletek Magyarországon, 2009).

Lux a Burdová (2000, s. 51 – 52) uvádějí, že v průběhu 90. let 20. století byly sice odstraněny všechny bariéry pro „výstavbu privátního nájemního bydlení,“ přesto se nové nemovitosti sloužící k nájmu nijak závratně nestavily, poněvadž koncem 90. let 20. století lidé stále dávali přednost z dlouhodobého pohledu vlastnickému bydlení před nájemním. Předpokladem pro tuto situaci byla podle Sunegy a Luxe (2013) mimo jiné výrazná podpora a dotace hypotečních úvěrů, která v Maďarsku započala v roce 2000.

Hlavní nástroje politiky v Maďarsku, která je zaměřena na oblast bydlení, jsou v období po roce 1989 zejména tyto:

- 1997 – stavební spoření
- 2000 – podpora bydlení formou půjček
- 2004 – program Panel
- 2005 - příspěvek na bydlení, sociální program zaměřený na bydlení a integraci Romů

Další podpory směřovaly např. na obnovu měst, rekonstrukci bytů či vytvoření bezbariérového bydlení.

9.4.1 Současný stav

Maďarská bytová politika v současnosti nezahrnuje tolik nástrojů jako ostatní země Visegrádské čtyřky. Je to dáno také tím, že na celostátní úrovni působí bytová politika hlavně pomocí stavebního spoření, příspěvku na bydlení a dotovaných úvěrů na bydlení, převážně pro rodiny s dětmi. Často je výše podpory ovlivněna počtem dětí v domácnosti, kdy rodina s více dětmi má nárok na vyšší podporu. Další subvence, které se vztahují k bydlení, jsou v Maďarsku pak upravovány na místní úrovni jednotlivých oblastí.

Mezi instituce, které mají v současnosti vliv na bytovou politiku, patří zejména:

- Ministerstvo financí (Államkincstár) – poskytuje státní podporu ze stavebního spoření,
- Národní služba zaměstnanosti (Nemzeti foglalkoztatási szolgálat) – instituce podobná úřadu práce, přispívá na náklady spojené s bydlením.

10 POROVNÁNÍ STÁVAJÍCÍCH BYTOVÝCH POLITIK ZEMÍ V4 ZE SOCIÁLNÍHO A EKONOMICKÉHO POHLEDU A ZHODNOCENÍ JEJICH FUNKČNOSTI

Na základě výše uvedené analýzy sociálního a demografického vývoje jsou nyní rozebrány nástroje bytových politik, kterými země Visegrádské čtyřky působí na celostátní úrovni, za účelem zmírnění dopadů plynoucích ze sledovaných problémů.

10.1 Stárnutí obyvatelstva

V České republice jsou v současnosti na starší obyvatele zacíleny zejména tyto nástroje bytové politiky:

Program Výstavby – tento úvěr je poskytován Státním fondem rozvoje bydlení obcím, fyzickým nebo právnickým osobám pro výstavbu nebo stavební úpravy bytových domů, sloužících pro nájemní bydlení specifické skupině obyvatel – tedy zejména lidem mladším 30 let nebo naopak starším 65 let, zdravotně hendikepovaným nebo osobám, jež přišly o obydlí v důsledku živelní pohromy a také osobám do určité výše příjmu specifikovaného v předmětném nařízení vlády. Může být poskytnut do výše 90 % rozhodných výdajů. Úroková sazba je stanovena podle bonity klienta a zajištění úvěru (Státní fond rozvoje bydlení, © 2017).

Podporované byty – dotace, jejímž účelem je „vznik podporovaných bytů na území České republiky sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života“ (Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, © 2017).

Uvedený úvěr i dotace jsou určeny pro byty, nikoliv rodinné domy. Dále tyto subvence umožňují vznik bytů pro specifické skupiny obyvatel, ale pokud se výstavba realizovat nebude, tak na tuto podporu běžní občané většinou nedosáhnou. V Koncepci bydlení České republiky do roku 2020 se mluví o myšlence Ministerstva pro místní rozvoj, které se chce pokusit zavést na český rezidenční trh tzv. Komunitní domy seniorů. Tyto domy by měly být „určené mladším seniorům (v současnosti 60+), kteří jsou ještě v době své nezávislosti na pomoci druhých, ale při vědomí blížícího se období vyšší potřeby pomoci a chtějí využít předností sousedské výpomoci před závislostí na rodině, případně na veřejných či sociál-

ních službách.“ V těchto domech by pak jeho obyvatelé měli mít určité prostory sdílené, ale také by tam měli mít prostory čistě soukromé. Důležitou podmínkou pro splnění účelu těchto komunitních domů by pak měla být „nejlépe pěší dostupnost občanského vybavení“ jako např. obchodu nebo zdravotnického zařízení (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2016, s. 28).

Slovensko, na rozdíl od České republiky, své starší obyvatele úvěry či dotacemi nepodporuje, nebo lépe řečeno, nemá subvence uvedeného typu, které by na tuto skupinu populace cílilo. Na Slovensku však mají v oblasti bydlení podporu pro starší lidi, která se dotýká všech vlastníků nemovitostí. Je zakotvena v zákoně č. 582/2004 Sb., o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady, ve znění pozdějších předpisů⁴. V současnosti je na Slovensku tato sleva uplatněna pouze pro obyvatele hlavního města. Pokud je občan vlastníkem bytu či domu, který mu slouží pro trvalé bydlení a tento vlastník má více než 65 let, má nárok na slevu na dani z nemovitostí ve výši 60 %. Pokud má občan starší 70 let ve vlastnictví pozemek pro osobní potřebu, činí tato sleva na dani 50 %.

V Polsku podpora cílená na starší občany na celorepublikové úrovni není. Jak již bylo výše zmíněno, v Polsku mají kompetence pro vytváření bytové politiky, ale také povinnost jejího fungování i jednotlivé gminy. Např. ve vesnici Wiązowna je investiční společností Senior Apartments vypracovaný projekt na výstavbu tzv. asistovaného žití. To bude mít podobu nezávislých apartmánů pro jednoho nebo 2 lidi, kteří budou mít mimo jiné v případě potřeby zajištěnu také lékařskou péči. Nevýhodou bude vzhledem k rozmanitým možnostem obyvatel tohoto bydlení zřejmě vysoká cena, takže to určitě není politika, která by starším lidem výdaje na bydlení snížila (Rynekseniora.pl, © 2017).

Maďarsko konkrétní bytovou politiku s celostátní působností, která by byla cílena na obyvatele nad 65 let, nemá.

10.2 Chudoba, sociální vyloučení a bezdomovectví

Chudobu, sociální vyloučení a bezdomovectví lze v kontextu bytové politiky často ovlivňovat stejnými nebo podobnými nástroji, neboť jsou tyto sociální problémy často vzájemně

⁴ Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov

propojené. Jedním z možných řešení jsou tzv. minimální příjmové veličiny – ve všech sledovaných zemích existuje určitá forma příspěvku domácnostem na výdaje spojené s bydlením.

Ke zmírnění vysokých výdajů na bydlení je v České republice poskytován příspěvek na živobytí a doplatek na bydlení. Tento typ subvencí je poskytován Ministerstvem práce a sociálních věcí prostřednictvím Úřadu práce. Dávky jsou určeny osobám v hmotné nouzi, které jsou vymezeny zákonem č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů. Podle tohoto zákona má „nárok na příspěvek na živobytí osoba v hmotné nouzi, jestliže její příjem a příjem společně posuzovaných osob nedosahuje částky živobytí posuzovaných osob.“ Doplatek na bydlení je následně dávka, kterou mohou získat osoby v hmotné nouzi, pokud jejich příjem ani po obdržení příspěvku na živobytí nedosahuje částky živobytí. Částka živobytí se podle tohoto zákona posuzuje u jednotlivých skupin různě, jedná se ale ve většině případů o hodnoty plynoucí z výše životního nebo existenčního minima. Výše dávek je pak tvořena rozdílem „mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem rodiny vynásobeným koeficientem 0,30 a na území hlavního města Prahy koeficientem 0,35“ (Integrovaný portál MPSV, © 2017).

Na Slovensku existuje také obdobný nástroj, nazývá se příspěvek na bydlení. Poskytuje jej Ministerstvo práce, sociálních věcí a rodiny a je určen na výdaje spojené s bydlením zejména pro vlastníky a nájemce bytů či domů. Jeho výše závisí na velikosti domácnosti:

domácnost s 1 členem: 55,80 EUR (1 509 CZK) měsíčně/domácnost

domácnost s více členy: 89,20 EUR (2 412 CZK) měsíčně/domácnost

Nárok na tento příspěvek se pak posuzuje na základě určitých podmínek, mezi které patří např. zjišťování solventnosti při hrazení daně z nemovitostí, zjištěné nedoplatky spojené s bydlením, hrazené poplatky za komunální odpad (Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny, © 2017).

V Polsku spadá příspěvek na bydlení do kompetence Ministerstva infrastruktury a výstavby. Pro jeho přidělení je rozhodující výše příjmu a velikost obytné plochy. Obytná plocha se může odchylovat od normativně stanovené maximálně o 30 %, a v případě, že podíl pokoje a kuchyňského koutu nepřesahuje 60 %, může překročit maximální plochu nejvýše o 50 %.

Tab. 2: Maximální velikost obytné plochy pro získání příspěvku na bydlení v Polsku (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, © 2017)

Počet osob v domácnosti	Normativní plocha v m ²	Maximální plocha (plus 30 %) v m ²	Maximální plocha (plus 50 %) v m ²
1	35,0	45,5	52,5
2	40,0	52,0	60,0
3	45,0	58,5	67,5
4	55,0	71,5	82,5
5	65,0	84,5	97,5
6	70,0	91,0	105,0

Dalším příspěvkem v Polsku tohoto typu je doplatek na energie. Ten může po schválení žádosti obdržet domácnost, které byl přiznán příspěvek na bydlení (Rodzina.gov.pl, © 2017).

V Maďarsku existuje také příspěvek na bydlení působící na celorepublikové úrovni. Je však určen pouze pro zaměstnané lidi a zastřešuje jej tzv. Národní služba zaměstnanosti. Pokud chce obyvatel Maďarska získat podporu ve formě příspěvku na bydlení, musí současně splnit všechny následující podmínky:

- má pracovní smlouvu na dobu neurčitou,
- týdenní pracovní doba je alespoň 36 hodin,
- cesta do práce z místa bydliště veřejnou dopravou mu trvá dohromady tam i zpět alespoň 3 hodiny a vzdálenost od místa pobytu do místa pracoviště je alespoň 60 km – zároveň v tomto časovém a vzdálenostním okruhu nevlastní žádnou nemovitost.

Zákonodárci se snažili být při zavádění tohoto příspěvku opatrní, aby se nezneužíval, a proto např. podmínka dojezdové a časové vzdálenosti musí být splněna i 12 měsíců před nástupem do konkrétního zaměstnání.

Po splnění uvedených podmínek má následně zaměstnanec nárok na příspěvek na bydlení ve výši:

- prvních 24 měsíců zaměstnání = 40 % minimální mzdy,
- dalších 24 měsíců zaměstnání = 25 % minimální mzdy,

- dalších 12 měsíců zaměstnání = 15 % minimální mzdy. (palyzatfigyelo.info, © 2017)

Výše minimální mzdy pro rok 2017 je v Maďarsku 127 500 HUF (11 054 CZK) (Nemzeti Adó- és Vámhivatal honlapja, © 2017).

Nevýhodou této maďarské formy příspěvku na bydlení je to, že je zacílen pouze na zaměstnané obyvatele a netýká se sociálně slabších lidí, kteří např. zaměstnání najít nemohou, jako to je u subvence stejného typu v ostatních zemích Visegrádské čtyřky. Naopak velká přednost tohoto příspěvku je, že zároveň podporuje mobilitu lidí při hledání zaměstnání z odlehlejších oblastí. Z tohoto důvodu by se měl tento příspěvek řadit možná spíše mezi podporu mobility obyvatel či podporu zaměstnanosti.

Podle Hradeckých (1996, s. 16) právní předpisy v České republice regulují vlastnické či nájemní vztahy pouze již vzniklé, avšak „žádná zákonná úprava nestanoví **povinnost státu nebo obce dát bydlení občanu, který nebydlí**, ať už vlastní byt ztratil nebo jej nikdy nezískal.“

Problém bezdomovectví tak v kontextu získání bydlení v České republice nemá konkrétní oporu. Existují tu pouze nestátní neziskové organizace, které provozují různá denní centra, azylové domy, noclehárny atd. Ani v ostatních zemích V4 není nástroj bytové politiky, který by „jen tak“ dal bydlení tomu, kdo jej potřebuje.

Určitým řešením bezdomovectví by mohlo být sociální bydlení zajišťované státem či obcemi. Problémem však může být následný vznik vyloučených lokalit, pokud se tato ubytovací zařízení nerozptýlí z jednoho místa.

Mezi nástroje bytových politik zemí Visegrádské čtyřky, které pomáhají předcházet **sociálnímu vyloučení**, či tento problém rozptylovat, patří kromě výše uvedených příspěvků na bydlení zejména tyto:

V České republice jsou obyvatelé podporováni již zmíněnou dotací Podporované byty, která je určena na výstavbu sociálního obydlí. Další subvence z oblasti bytové politiky směřují hlavně na obnovu panelových domů a sídlišť a jsou poskytovány jak fyzickým či právnickým osobám, tak také obcím.

Na Slovensku je otázka sociálního vyloučení spojena s chudobou, ale především s romským obyvatelstvem. Nástroje bytové politiky Slovenska v kontextu uvedených problémů jsou zejména tyto:

Dotace na pořízení nájemního bytu – je určena pro sociálně slabé obyvatele s nízkými příjmy a směřuje jak na výstavbu nebo koupi nájemního bytu, tak také na jeho rekonstrukci (Ministerstvo dopravy a výstavby SR, © 2006). Její výše je specifikována na jednotlivé typy činností ve Vyhlášce Ministerstva dopravy, výstavby a regionálního rozvoje Slovenské republiky č. 326/2015 Sb., o výši dotace na získání nájemního bytu, rozvodů a odstranění systémové poruchy a výši oprávněných nákladů na získání nájemního bytu⁵.

Program výstavby obecních nájemních bytů nižšího standardu – poskytování dotací na základě tohoto programu je realizováno Ministerstvem vnitra Slovenské republiky, které označuje romské komunity za „viditelně znevýhodněné oproti většinové populaci,“ hlavně z důvodu, že si na rozdíl od ostatního sociálně slabého obyvatelstva „vytváří osady a sídelní útvary, které nesplňují žádné technické ani hygienické normy a standardy.“ V těchto příbytcích jim navíc často chybí i např. kanalizace, elektřina nebo přístup k pitné vodě (Ministerstvo vnútra SR, © 2017).

Jak již bylo v rámci analýzy demografického a sociálního vývoje zmíněno, problém s romskými menšinami nepatří v Polsku mezi sociálními problémy na první místo. V tomto státě se řeší hlavně chudoba a nezaměstnanost. Mezi nástroje bytové politiky v Polsku, které se zaměřují na zmírnění sledovaných sociálních problémů, patří zejména:

Sociální nájemní bydlení – lidé, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení, mají možnost si pronajmout za nižší nájemné byt. Tato obydlí poskytují v Polsku některá bytová družstva a obce. Podmínky pro možnost bydlení v sociálním bytě jsou zejména stanovený určitý příjem domácnosti a také to, aby domácnost nedisponovala žádným jiným nemovitým majetkem ve stejném místě (Rodzina.gov.pl, © 2017).

Fond nájemních bytů – další nástroj bytové politiky Polska, který spadá do oblasti sociálního bydlení. Zajišťuje jej Národní hospodářská banka. Smyslem tohoto výhodnějšího nájemního bydlení je mimo jiné zvýšit mobilitu občanů a také umožnit bydlet lidem, kteří

⁵ Vyhláška Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 326/2015 Z. z., o výške dotácie na obstaranie nájomného bytu, obstaranie technickej vybavenosti a odstránenie systémovej poruchy a výške oprávněných nákladov na obstaranie nájomného bytu

nedosáhnou na vlastní bydlení prostřednictvím hypotéky. Bydlení od tohoto Fondu se nachází v největších městech Polska (Rodzina.gov.pl, © 2017).

Dalším nástrojem mírnění tíživé situace na trhu s bydlením je tzv. Podpurný fond dlužníků v Polsku, který spravuje polská Národní hospodářská banka. Cílem tohoto nástroje je ulehčit v tíživé situaci obyvatelům, „kteří splácí úvěr na bydlení a tyto splátky začaly představovat velkou zátěž pro danou domácnost.“ Podpora funguje způsobem, že po dobu maximálně 18 měsíců je dlužníkovi vyplácena částka ve výši měsíčních splátek tohoto úvěru. Hodnota příspěvku může být až do výše 1 500 PLN/měsíc (9 270 CZK). Po dvou letech od skončení této podpory dlužník dlužnou částku vrací v průběhu následujících osmi let. Je důležité zmínit, že tato půjčka je bezúročná (Bank Gospodarstwa Krajowego, © 2017).

S dalšími nástroji bojujícími se sledovanými sociálními problémy v Polsku mohou přicházet jednotlivé obce, které mají možnost vytvářet svou bytovou politiku, ale také mají zároveň závazek k občanům, aby jim umožňovali důstojné žití.

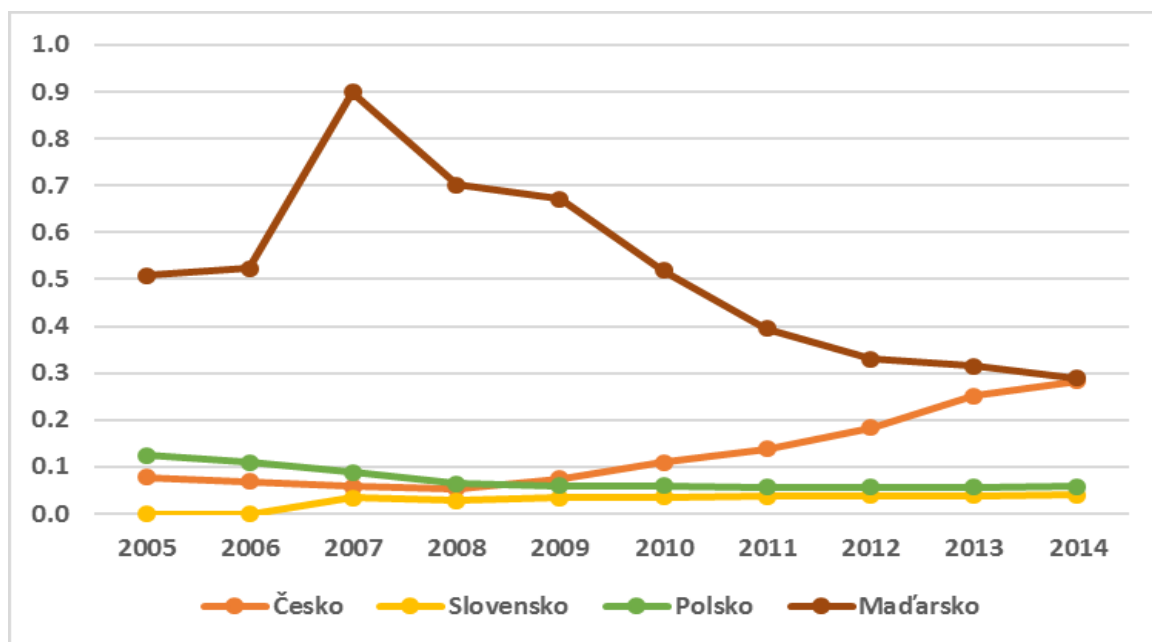
V Maďarsku působí na bytovou politiku v kontextu problémů s chudobou a sociálním vyloučením jednotlivé oblasti a obce, které by se měly starat o své občany. Poskytují jim např. příspěvek na bydlení, který není určen pouze pro zaměstnané lidi, ale je více podobný příspěvkům poskytovaným v ostatních zemích V4, tedy podporuje obyvatele, kteří mají nízký příjem. Dále by měly jednotlivé oblasti Maďarska zajišťovat také sociální nájemní bydlení. To je však pro obce nákladná záležitost, protože na něj nedostávají od státu žádné prostředky (Bernát a Kubik, 2015).

10.3 Výdaje v souvislosti s realizací bytových politik

Určit přesnou výši peněžních prostředků, které plynou od státu v souvislosti s bytovou politikou nelze, neboť jednotlivé nástroje mohou působit na široký okruh dalších faktorů a navzájem se prolínají. Při určení výše výdajů by bylo tedy nutné zohlednit jak všechny možné výdaje ve formě úvěrů, dotací, příspěvků, dávek, slev na dani, tak také např. náklady na provoz sociálního bydlení a ušlý zisk z titulu sociálního bydlení, kdy by při tržním nájemném dostával provozovatel nájemné vyšší. Následnými faktory, které by bylo nutné také zohlednit, je podpora dalších oblastí spojených se sociálními problémy, které působí na oblast bydlení a náklady spojené s bydlením nepřímo – pokud je např. vysoká míra výdajů státu na sociální dávky, stanovena vysoká podpora v nezaměstnanosti či vysoká minimální mzda, již není nutné vydávat tolik prostředků na bytovou politiku, protože

i chudším domácnostem v těchto případech jejich disponibilní příjem vzroste a náklady na bydlení už pro ně nejsou tak zatěžující.

Všechny země V4 vydávají určitý podíl hrubého domácího produktu (HDP) na sociální dávky. Následující graf zobrazuje procentní podíl výdajů na sociální dávky k HDP jednotlivých zemí, které jsou určeny na bydlení.



Graf 12: Podíl výdajů na sociální dávky na bydlení k HDP jednotlivých zemí V4 v %

(Zdroj: Eurostat, © 2017)

Z uvedeného grafu vyplývá, že žádná země neposkytuje na bydlení více než 1 % HDP, u Polska a Slovenska se hodnota těchto výdajů drží ve všech sledovaných letech pod 0,2 %. Z údajů o výdajích na sociální dávky na bydlení v České republice lze vidět přibližně od roku 2009 rovnoměrný nárůst, naopak výdaje v Maďarsku na tuto oblast od roku 2007, kdy byly na hodnotě 0,9 % HDP, stále klesají. V roce 2014 byly již ve srovnatelné výši s Českou republikou, tedy přibližně 0,3 % HDP.

Jak bylo však výše zmíněno, na konečnou zátěž domácností výdaji na bydlení mají vliv nejen přímo mířené subvence, ale i další různé příspěvky, úvěry atd., které jsou zacíleny na jiné oblasti sociálních problémů. Z tohoto důvodu tedy nelze jednoznačně vyvodit, zda jednotlivé státy V4 dávají na politiku bydlení dost či nikoliv.

10.4 Zhodnocení funkčnosti bytových politik zemí Visegrádské čtyřky

Následující tabulka zobrazuje přehled sledovaných oblastí sociálních problémů a nástrojů bytových politik jednotlivých zemí Visegrádské čtyřky na celostátní úrovni, které by měly tyto problémy zmírňovat. Pokud některý nástroj spadá pod více kategorií, je do tabulky zahrnut pouze jednou podle oblasti, na kterou je nejvíce cílen.

Je důležité poznamenat, že určitou oblast sociálních problémů mohou nepřímo ovlivňovat i nástroje z jiných kategorií.

Tab. 3: Nástroje bytové politiky zemí V4 (vlastní zpracování)

	Česko	Slovensko	Polsko	Maďarsko
Občané starší 65 let	Úvěr na výstavbu a stavební úpravy bytů	Sleva na dani z nemovitostí	-	-
Sociální vyloučení a chudoba	Dotace na výstavbu bytů a na opravy sídlišť	Dotace na pořízení nájemního bytu	Podpůrný fond dlužníků	-
Sociální bydlení	-	-	Sociální nájemní bydlení Fond nájemních bytů	Sociální bydlení
Národnostní menšiny	-	Program výstavby obecních nájemních bytů nižšího standardu	-	-
Bezdomovectví	-	-	-	-
Příspěvek na výdaje spojené s bydlením	Příspěvek na živobytí Doplatek na bydlení	Příspěvek na bydlení	Příspěvek na bydlení Doplatek na energie	Příspěvek na bydlení

Z uvedené tabulky vyplývá, že každá země má své specifické nástroje cílené na bytovou politiku. Tato skutečnost pramení také z toho, že v jednotlivých státech nejsou prioritou stejné sociální problémy.

V případě, že v Tabulce 3 není u předmětného sociálního či demografického problému uveden žádný nástroj, neznamená to, že se vůbec žádný takový nástroj bytové politiky v dané zemi nevyskytuje. Cílem práce bylo zhodnotit zejména nástroje bytových politik s celostátní působností spravované příslušnou vládou, proto není místním úpravám věnována dostatečná pozornost. Například v České republice také existují určité sociální byty. Je totiž na jednotlivých obcích, jak vyjdou svým občanům vstříc. Kromě klasických nájemních bytů s nižším nájemným určeným pro sociálně slabé rodiny se může jednat třeba o pečovatelské domy, tzv. domy na půli cesty apod.

Bytová politika Maďarska je na tom ze všech sledovaných států vzhledem k uvedeným sociálním a demografickým problémům nejhůře. Nástroje bytové politiky s celostátní působností se v této zemi zaměřují zejména na úvěry na bydlení, stavební spoření a podporu rodin s dětmi. V kontextu sledovaných problémů by měly v Maďarsku zajišťovat určité subvence jednotlivé oblasti této země, na něž však nedostávají dostatek prostředků ze strany státu. Jedná se zejména o příspěvek na bydlení pro sociálně slabé a sociální bydlení. V celostátní působnosti je spravována podpora ve formě příspěvku na bydlení pro zaměstnance, který má funkci spíše určitého příspěvku za účelem zvýšení mobility těchto pracovníků. Počet obyvatel Maďarska dlouhodobě klesá, stejně jako podíl lidí v tzv. produktivním věku. Z pohledu výdajů na bydlení domácností v Maďarsku a také rizika sociálního vyloučení či chudoby je však vidět přibližně od roku 2013 mírný pokles těchto ukazatelů.

Bytová politika v Polsku zahrnuje zejména podpory dlouhodobějšího a pravidelného rázu, jako např. podpůrný fond dlužníků, sociální nájemní bydlení či příspěvky na bydlení, které řeší již vzniklý sociální problém. Přestože zde není subvence, jež by byla primárně zacílena na starší občany, má skupina obyvatel 65 let a starších dlouhodobě medián podílu nákladů na bydlení vzhledem k disponibilnímu příjmu na hranici 20 %, v roce 2015 tento ukazatel dokonce mírně klesl pod 20 %. Nástroje bytové politiky zaměřené na národnostní menšiny v Polsku zjištěny nebyly, důvodem může být to, že problémy spojené s odlišnou kulturou těchto lidí nepatří v kontextu bydlení v této zemi mezi hlavní problémy.

Slovenská bytová politika užívá v kontextu sledovaných sociálních a demografických problémů dva nástroje, které jsou odlišné od ostatních států V4. Jedná se o slevu na dani z nemovitých věcí, která je cílena zejména na starší obyvatele a jedince v hmotné nouzi a Program výstavby obecních nájemních bytů nižšího standardu. Druhý ze jmenovaných nástrojů je zavedený s cílem zlepšit situaci v souvislosti s bydlením romského obyvatelstva, neboť tato často problémová národnostní menšina patří mezi primární oblasti, na něž se bytová politika Slovenska zaměřuje. V souvislosti se všemi sledovanými ukazateli v rámci analýzy není patrné, že by byly na Slovensku problémy v kontextu bydlení výrazně vyšší než u ostatních zemí V4, dokonce to vypadá, že se situace v tomto státě neustále zlepšuje.

Bytová politika České republiky v souvislosti se sledovanými sociálními a demografickými problémy zahrnuje nástroje zejména ve formě jednorázových dotací a úvěrů na výstavbu nebo stavební úpravy nemovitostí. Jedinými nástroji, které pomáhají zmírňovat pravidelné výdaje na domácnost, jsou příspěvek na živobytí a doplatek na bydlení. V České republice, stejně jako v Maďarsku, lze vidět nejrychlejší pokles obyvatel do 65 let a naopak nárůst lidí starších. Skupina obyvatel nad 65 let je také nejvíce ze všech zemí V4 zatížena náklady na bydlení vzhledem k jejich disponibilnímu příjmu. Tento ukazatel se zde dlouhodobě pohybuje těsně pod 25 %, které jsou obecně považovány za hranici dostupnosti bydlení.

11 NÁVRH ZAVEDENÍ VYBRANÝCH OPATŘENÍ DO KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY ČESKÉ REPUBLIKY

Bytová politika České republiky se v kontextu analyzovaných sociálních a demografických problémů zaměřuje zejména na poskytování dotací a úvěrů na stavební práce - neboli jednorázovou podporu. Kromě příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení, které jsou určeny pro nejchudší domácnosti, nejsou v této oblasti nástroje, které by pomáhaly zmírnit náklady na bydlení ostatním občanům, jež nejsou tak chudí, aby dosáhli na uvedené příspěvky, ale naopak nejsou tak bohatí, aby nepocítovali určitou zátěž výdaji na bydlení. Vzhledem k této skutečnosti a na základě toho, že v dalších sledovaných zemích určité nástroje tohoto typu existují, je vhodné se jimi inspirovat. Za tímto účelem byly vybrány dva nástroje bytové politiky – sleva na dani z nemovitých věcí a pomoc pro občany zatížené úvěrem na bydlení.

11.1 Sleva na dani z nemovitých věcí pro občany starší 65 let, osoby v hmotné nouzi a držitele průkazů ZTP a ZTP/P

Na základě analýzy demografického a sociálního vývoje zemí Visegrádské čtyřky bylo zjištěno, že v České republice je ze všech sledovaných zemí nejnižší podíl lidí v tzv. produktivním věku a spolu s Maďarskem má Česká republika nejvyšší podíl obyvatel nad 65 let.

Tato skupina lidí, tedy obyvatelé nad 65 let, mají ze všech zemí V4 dlouhodobě také nejvyšší medián podílu nákladů na bydlení vzhledem k jejich disponibilnímu příjmu. Tento ukazatel ve sledovaném období od roku 2005 do roku 2015 neklesl pod hodnotu 22,9 %.

Lidé starší 65 let jsou často odkázáni pouze na příjem plynoucí ze starobního důchodu. Ten byl v 1. čtvrtletí roku 2016 podle údajů České správy sociálního zabezpečení v průměrné výši 12 602 CZK u mužů a 10 351 CZK u žen (Česká správa sociálního zabezpečení, © 2017).

Když se poslední zjištěná hodnota mediánu podílu nákladů na bydlení vzhledem k disponibilnímu příjmu této skupiny obyvatel, tj. 23,1 % v roce 2015 odečte od poslední zjištěné výše důchodů, tj. 12 602 CZK u mužů a 10 351 CZK u žen, zůstanou následující hodnoty průměrného disponibilního příjmu po odečtení mediánu nákladů na bydlení vzhledem k tomuto příjmu:

muži 9 918 CZK

ženy 8 146 CZK

Od této hodnoty je třeba dále odečíst běžné výdaje na potraviny, ošacení, hygienické potřeby apod. U skupiny obyvatel starších 65 let bývají také často významnou položkou v osobním rozpočtu léky.

Je důležité poznamenat, že všechny předložené údaje jsou pouze orientační, neboť se jedná o průměr a medián. Ze všech výše uvedených důvodů je přesto patrné, že by na skupinu obyvatel starších 65 let měla být určitá podpora směřována.

Osoby v hmotné nouzi a zdravotně postižení jsou obecně považováni za obyvatele, kterým je třeba ulehčovat jejich situaci, a proto by po vzoru Slovenska měla být tato sleva směřována i na ně.

Sleva na dani pro uvedené skupiny obyvatel je zavedena na Slovensku. Je zakotvena v zákoně č. 582/2004 Sb., o místních daních a místním poplatku za komunální odpady a drobné stavební odpady, ve znění pozdějších předpisů⁶. V tomto zákoně, v ust. § 17 odst. 2, je uvedeno:

„Správce daně může všeobecně závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo její jednotlivé části ustanovit snížení daně z pozemků nebo osvobodit od daně z pozemků

k) pozemky ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi nebo fyzické osoby starší 62 let, pokud tyto pozemky slouží výhradně pro jejich osobní potřebu.“

Ust. § 17 odst. 3 zmíněného zákona říká:

„Správce daně může všeobecně závazným nařízením podle místních podmínek v obci nebo její jednotlivé části ustanovit snížení daně nebo osvobodit od daně ze staveb nebo od daně z bytů

d) stavby na bydlení a byty podle druhé části tohoto zákona ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi, fyzických osob starších jako 62 let, držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením nebo držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením s průvodcem, jako také převážně nebo úplně bezvládných fyzických osob, které slouží k jejich trvalému bydlení,

⁶ Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady v znení neskorších predpisov

e) garáže a nebytové prostory v bytových domech sloužící jako garáž ve vlastnictví fyzických osob starších 62 let, držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením nebo držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením s průvodcem, které slouží pro motorové vozidlo používané pro jejich dopravu.“

Dále pak v ust. § 17 odst. 4 tohoto zákona je uvedeno:

„Správce daně může všeobecně závazným nařízením podle místních podmínek věkovou hranici fyzických osob uvedenou v odstavcích 2 a 3 zvýšit.“

Všeobecně závazné nařízení⁷ platí na Slovensku pouze pro hlavní město Bratislavu, obyvatelé ostatních měst tuto slevu na dani uplatňovat nemohou. Sleva na dani je pro rok 2017 stanovena na:

60 % u vlastníka a uživatele bytu či domu, staršího 65 let,

50 % u vlastníka a uživatele pozemku, staršího 70 let.

S implementací výše uvedených možností uplatnění slevy do českého zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon o dani z nemovitých věcí“), by neměl být žádný závažný problém, neboť česká legislativa užití pojmy jako je osoba v hmotné nouzi a držitel průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením a s těžkým zdravotním postižením s průvodcem zná.

Výše slevy na dani z nemovitých věcí by měla být jednotná a celoplošná, aby nevznikala další zbytečná administrativní zátěž. Tato sleva by byla zakotvena přímo v zákoně o dani z nemovitých věcí a byla by stanovena jako:

- 65 % u pozemků ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi, fyzických osob starších 65 let, držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením nebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvlášť těžkým zdravotním postižením anebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvlášť těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce, pokud tyto pozemky slouží výhradně pro jejich osobní potřebu,
- 65 % u staveb a jednotek ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi, fyzických osob starších 65 let, držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postiže-

⁷ Všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 7/2016, ktorým sa mení a dopĺňa všeobecne záväzné nariadenie hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislavy č. 12/2014 o dani z nehnuteľností

ním nebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvláště těžkým zdravotním postižením anebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvláště těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce, které slouží k jejich trvalému bydlení,

- 65 % u garáží a nebytových prostor v bytových domech sloužících jako garáž ve vlastnictví fyzických osob v hmotné nouzi, fyzických osob starších 65 let, držitelů průkazu fyzické osoby s těžkým zdravotním postižením nebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvláště těžkým zdravotním postižením anebo držitelů průkazu fyzické osoby se zvláště těžkým zdravotním postižením s potřebou průvodce, které slouží pro motorové vozidlo používané pro jejich dopravu.

Při podávání daňového přiznání k dani z nemovitých věcí či při změně skutečností, které mají na výši daně vliv, by osoba, které se uvedená sleva dotýká, prokázala svůj nárok např. kopií předmětného průkazu či potvrzením o přiznání sociálních dávek. Věk prokazuje občan svým rodným číslem.

Kladný **dopad** by tato podpora měla mít především na snížení jednorázového výdaje, jímž daň z nemovitých věcí je a celkově by do určité míry měla snížit náklady na bydlení.

Modelový příklad přibližné výše daně z nemovitých věcí ve vybraných obcích s využitím údajů Českého statistického úřadu, Finanční správy České republiky a orientační kalkulačky na internetových stránkách www.mesec.cz.

Vesnická obec: Rodinný dům se dvěma nadzemními podlažími v obci Nedašov, která má k 1. 1. 2016 celkem 1 381 obyvatel. Zastavěná plocha tvoří 100 m², zahrada o výměře 700 m², průměrná cena pozemku za m² pro rok 2017 činí 2,09 CZK.

daň ze staveb: 385 CZK/rok daň z pozemků: 9 CZK/rok

Krajské město: Byt o rozloze 74 m² ve městě Zlín, které má k 1. 1. 2016 celkem 75 171 obyvatel. Koeficient podle počtu obyvatel pro rok 2017 činí 4,5.

daň z jednotky: 800 CZK/rok

Je důležité poznamenat, že sleva na dani z nemovitých věcí se týká pouze vlastníků nemovitých věcí, nikoliv lidí, žijících v nájmu a v družstevních bytech, protože za jimi obývané prostory odvádí daň majitel této nemovitosti či společenství vlastníků jednotek.

Vzhledem ke skutečnosti, že je podle rozpočtového určení daní 100% příjemcem daně z nemovitých věcí obec, v níž se daná nemovitost nachází, mohlo by zavedení této slevy

mít negativní dopad na příjem obcí, zejména těch, kde je vysoký podíl staršího obyvatelstva.

Riziky při implementaci subvence tohoto typu by mohlo být:

- špatné definování pravidel pro uplatnění slevy zákonodárci, kdy by tato pravidla byla nejednoznačná a umožňovala by obcházení zákona,
- hromadné přepisování nemovitých věcí dětí na své rodiče za účelem získání slevy z důvodu věku – zde však negativně působí daň z nabytí nemovitých věcí a další poplatky spojené s tímto převodem, takže by bylo na zvážení, zda by bylo toto jednání efektivní.

Náklady související se zavedením slevy na dani z nemovitých věcí pro občany starší 65 let, občany v hmotné nouzi a držitele průkazů ZTP a ZTP/P by mohly plynout z následujících skutečností:

Inkaso daně z nemovitých věcí v roce 2015 dosáhlo dle údajů Finanční správy České republiky 10 313 tis. CZK (Finanční správa, © 2013 – 2017). Pro zjištění přesné výše dopadu implementace předmětné slevy na dani by bylo nutné určit počet poplatníků daně z nemovitých věcí, kteří jsou fyzickými osobami staršími 65 let, jsou osobami v hmotné nouzi a také těch, kteří jsou držiteli průkazů pro tělesně postižené, a zároveň by bylo nutné zjistit hodnotu daně z nemovitých věcí, kterou uvedené skupiny obyvatel platí za nemovitost, na níž by se předmětná sleva na dani vztahovala. Částka tvořící následnou slevu na dani by představovala náklad, který by státu plynul z důvodu, že by musel obcím nějakým způsobem vykompenzovat ušlý příjem z titulu daně z nemovitých věcí. V rámci této práce není přesné vyčíslení nákladů při implementaci tohoto nástroje z důvodu náročnosti získávání dat možné.

Pomoc pro občany zatížené úvěrem na bydlení

Průměrná hrubá mzda v České republice činila ve 4. čtvrtletí roku 2016 dle Českého statistického úřadu (Český statistický úřad, © 2017) 29 320 CZK a její medián byl ve stejném období 25 061 CZK. Průměrná cena bytu o rozloze 60 m², která byla zjištěna pomocí statistiky realitního serveru RealityMIX.cz, byla ve stejném období např. 3 844 081 CZK v Praze, 3 216 479 CZK v Brně, 2 593 342 CZK v Hradci Králové, 1 319 843 CZK v Ostravě nebo 1 828 322 CZK ve Zlíně (Realitymix.cz, © 1999—2017). Vzhledem k uvedeným skutečnostem je patrné, že velká část obyvatel České republiky nemá dostatek finančních prostředků na to, aby si mohla obstarat bydlení pouze z vlastních naspořených prostředků, proto jsou hojně využívány úvěry na bydlení jako např. překlenovací úvěr ze stavebního spoření, hypotéka.

V životě člověka mohou nastat situace, kdy se najednou ocitne bez příjmu nebo má k dispozici jen omezené finanční prostředky. Stává se tak např. z důvodu úrazu a dlouhodobé pracovní neschopnosti nebo může přijít o zaměstnání úplně. Pokud je však takový člověk navíc svázán úvěrem na bydlení, za jehož splacení ručí jím financovanou nemovitostí, v níž bydlí, může přijít i o střechu nad hlavou.

Podpůrný nástroj pro tyto dlužníky je zaveden v Polsku. Řídí se zákonem ze dne 9. října 2015 o podpoře dlužníků v obtížné finanční situaci, kteří mají úvěr na bydlení⁸ (dále jen „zákon o podpoře dlužníků“). Tento nástroj nese název Podpůrný fond dlužníků (Fundusz Wsparcia Kredytobiorców) a je realizován Národní hospodářskou bankou (Bank Gospodarstwa Krajowego).

Dle článku 3. 1. zákona o podpoře dlužníků „může být podpora poskytnuta, pokud:

- 1) k datu podání žádosti o pomoc má dlužník status nezaměstnaného, nebo
- 2) měsíční náklady na úvěr na bydlení přesahují 60 % důchodu domácnosti, nebo
- 3) měsíční důchod domácnosti po odečtení výdaje na tento úvěr nepřesáhne:
 - u jednočlenné domácnosti: 461 PLN (2 849 CZK),

⁸ Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o wsparciu kredytobiorców znajdujących się w trudnej sytuacji finansowej, którzy zaciągnęli kredyt mieszkaniowy

- u vícečlenné domácnosti: součin počtu členů domácnosti a částky 316 PLN (1 953 CZK).“

Další podmínky pro poskytnutí této peněžní pomoci, stanovené v zákoně o podpoře dlužníků, jsou zejména následující:

- v případě, kdy je žadatel nezaměstnaný, nesmí být důvodem ztráty tohoto zaměstnání pochybení ze strany dotyčného zaměstnance, které je upřesněno v čl. 52 § 1 zákona ze dne 26. června 1974 – zákoníku práce,⁹
- podpora nesmí být poskytnuta, pokud již byla poskytnuta jinému členovi domácnosti a její délka dosáhla 18 měsíců,
- žadatel v době podání žádosti nesmí být vlastníkem jiné nemovitosti, členem jiného společenství vlastníků jednotek ani nájemcem jiného bytu či rodinného domu.

Forma podpory dlužníků je poté stanovena jako úhrada jeho závazků vůči finančním institucím ve formě měsíčních splátek jeho úvěru po dobu maximálně 18 měsíců. Výše této podpory může být až do hodnoty 1 500 PLN (9 270 CZK) měsíčně.

Po uplynutí 2 let od poslední splátky následně nastává osmileté období, během něhož dlužník vrací finanční prostředky zpět fondu ve formě stejně vysokých bezúročných splátek.

V případě, že podmínky zákona o podpoře dlužníků budou porušeny, je dlužník povinen fondu vrátit poskytnutou podporu navýšenou o zákonný úrok.

V České republice by měl mít poskytování pomoci pro občany zatížené úvěrem na bydlení na starosti Státní fond rozvoje bydlení v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, který již jiné subvence úvěrového typu nabízí.

Forma pomoci pro občany zatížené úvěrem na bydlení by mohla být z velké části shodná se systémem jejího poskytování v Polsku.

Podmínkou pro poskytnutí pomoci občanům zatíženým úvěrem na bydlení by byly následující:

- žadatel má k datu podání žádosti o pomoc status nezaměstnaného, nebo
- měsíční náklady na úvěr na bydlení přesahují 60 % důchodu domácnosti, nebo

⁹ Ustawa z 26 czerwca 1974 r. - Kodeks pracy

- měsíční důchod domácnosti po odečtení výdaje na tento úvěr nepřesáhne částku životního minima podle zákona č. 110/2006 Sb. o životním a existenčním minimu, ve znění pozdějších předpisů.

Dále by neměl tento dlužník vlastnit jinou nemovitost, ani být členem jiného společenství vlastníků jednotek nebo nájemcem jiného bytu či rodinného domu.

Maximální měsíční úhrada splátek příslušnou institucí za dlužníka by byla 8 000 CZK po dobu nejvýše 18 měsíců. Následně po uplynutí 2 let od poslední splátky by měl dlužník povinnost celou částku vrátit zpět státu ve formě splátek v období 8 let. Pomoc by byla bezúročná.

V případě úmyslného porušení podmínek by měl dlužník povinnost vypůjčenou finanční podporu vrátit včetně úroku, který by byl stanoven ve výši 14 % p. a. z dlužné částky až do dne jejího konečného splacení.

Dopad by tato forma podpory měla mít především na vytvoření určité jistoty pro obyvatele, kteří za běžných okolností nemají problém se splácením úvěrů, ale najednou by z důvodu nenadálé situace měli přijít o střechu nad hlavou.

Rizikem při implementaci tohoto nástroje by mohlo být větší množství lidí, kteří by měli zájem o vlastnickou formu bydlení. Rizikem je tato možnost označena proto, že by mezi žadateli přibylo nezodpovědných lidí, kteří by mohli mít pocit, že se o ně stát v případě nouze vždy postará. Došlo by tedy ke zneužívání tohoto nástroje, kdy by ztrátovým subjektem byl nejen stát, ale i příslušná banka či spořitelna.

Zavedení podpory pro dlužníky v nenadálé situaci by s sebou mohlo přinést následující **náklady**:

V případě, že by tato bezúročná podpora pro dlužníky proběhla v celém rozsahu ideálně, věřitele by se proběhlá situace nedotkla. Z pohledu státu by náklad tvořila zejména inflace a také finanční prostředky, které budou sice po několika letech státu vráceny zpět, ale v daném okamžiku s nimi nelze nakládat.

Průměrná roční míra inflace dle Českého statistického úřadu k březnu 2017 činí 1,2 % (Český statistický úřad, © 2017). V případě, že by byla jednomu dlužníkovi poskytnuta částka 8 000 CZK měsíčně po dobu maximálně možných 18 měsíců, konečná poskytnutá částka by byla celkem 144 000 CZK, z níž plyne při současné výši inflace ztráta přibližně

1 700 CZK ročně. Tato částka se však bude vlivem splácení předmětného dluhu postupně snižovat. Je důležité zdůraznit, že uvedený příklad byl pro potřeby názornosti velmi zjednodušený. Při zjišťování nákladů na implementaci tohoto nástroje bytové politiky se musí vzít v úvahu také již výše zmíněné oportunitní náklady, neboli náklady obětované příležitosti, které mohou vzniknout z důvodu, že byly státem zaplacené pohledávky dotčených věřitelů místo toho, aby byly tyto prostředky investovány do jiné oblasti.

V případě, že by ani po uplynutí maximálních 18 měsíců splácení úvěru státem za dlužníka nedošlo k obnově jeho solventnosti, dlužník by v souladu s podmínkami příslušné finanční instituce přišel o svou zástavu, tedy o bydlení. Pro banku nebo spořitelnu by tato situace mohla znamenat náklady v podobě ztráty při dražbě předmětných zastavených nemovitostí.

Stát by si i přes ztrátu dlužníkovu bydlení dlužnou částku nadále nárokoval. Náklady poté mohou plynout ze situace, kdy dlužník není schopen dostát ani tomuto závazku. V tomto případě přichází stát jak o finanční prostředky znehodnocené inflací, tak také o prostředky, které tvoří samotné splátky dluhu.

K 4. čtvrtletí roku 2016 činily nesplacené jistiny hypotečních úvěrů poskytnutých občanům České republiky podle Ministerstva pro místní rozvoj 763 764 745 tis. CZK (Ministerstvo pro místní rozvoj, © 2012). Podle České národní banky tvořily podíl všech možných úvěrů (tedy včetně spotřebitelských) úvěry s tzv. selháním, tedy úvěry, které nebudou zaplacené, v únoru 2017 přibližně 3,1 % (Česká národní banka, © 2003 – 2017). Stejně jako u předchozího návrhu implementace vybraného nástroje není ani zde možné z důvodu náročnosti získávání dat možné přesně vyčíslit nákladovost tohoto nástroje.

ZÁVĚR

Jedním z cílů práce bylo komparovat bytové politiky zemí Visegrádské čtyřky a zhodnotit jejich účinnost v souvislosti se zjištěnými demografickými a sociálními problémy. Mezi zkoumané problémy patřilo stárnutí obyvatelstva, chudoba, sociální vyloučení a bezdomovectví. V rámci analýzy se podařilo identifikovat slabá místa v rámci bytové politiky České republiky, mezi něž patří zejména vysoké náklady na bydlení skupiny lidí starších 65 let v porovnání s ostatními zeměmi Visegrádské čtyřky a také skutečnost, že bytová politika České republiky je v kontextu sledovaných sociálních problémů zacílena spíše na poskytování úvěrů a dotací (kromě příspěvku na živobytí a doplatku na bydlení pro osoby v hmotné nouzi), což je pouze jednorázová podpora, na kterou navíc všichni obyvatelé dosáhnout nemohou. Vhodnými nástroji bytové politiky, jež by bylo možné implementovat do systému bytové politiky České republiky, jsou dvě opatření inspirovaná Slovenskem a Polskem. Jedná se o slevu na dani z nemovitých věcí pro občany starší 65 let, osoby v hmotné nouzi a držitele průkazů ZTP a ZTP/P a pomoc pro občany zatížené úvěrem na bydlení.

Použitá metoda komparativní analýzy byla vhodně zvoleným nástrojem pro řešení této práce, neboť vedla ke zhodnocení stavu bytových politik a pomohla odhalit slabá místa sledovaných oblastí. Tato data následně sloužila jako podklad pro vytvoření návrhu implementace vybraných opatření bytových politik zemí Visegrádské čtyřky do koncepce bytové politiky České republiky.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

1945-1949, 2017. *EUROSKOP.CZ: Věcně o Evropě* [online]. [cit. 2017-02-23]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8884/sekce/1945-1949/?ulozit=1#>

Albérlet támogatás 2017 – új feltételekkel kaphat pénzt januártól!, *Palyazatfigyelo.info* [online]. [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://palyazatfigyelo.info/2016/11/26/alberlet-tamogatas-2017-uj-feltetelekkal-kaphat-penzt-januartol.php>

Bank Gospodarstwa Krajowego [online], 2017. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <https://www.bgk.pl>.

BEBLAVÝ, Miroslav, 2009. Sociální politika: vysokoškolská učebnica. Prešov: ADIN, 167 s. ISBN 9788089244478.

BECKHOVEN, Ellen van, Brechtje van BOXMEER a Hanna SZEMZO. In: ROWLANDS, Rob, Sako MUSTERD a Ronald van KEMPEN, 2009. *Mass housing in Europe development and change, experience and response*. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 285 s. ISBN 0230274722.

BEREY, Katalin, 1994. Housing policy in Hungary. *Periodica Polytechnica*. 2(2), 85 - 95.

BERNÁT, Anikó a Tamás KUBIK, 2015. *Housing First in Hungary: ImPRovE Case Study N°6*. University of Antwerp.

BERTAUD, Alain a Stephen MALPEZZI, 2003. *The Spatial Distribution of Population in 48 World Cities: Implications for Economies in Transition*. USA.

Bezdomovců je v Česku dvakrát víc, než se dosud uvádělo, 2016. *Novinky.cz* [online]. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/domaci/397330-bezdomovcu-je-v-cesku-dvakrat-vic-nez-se-dosud-uvadelo.html>

Bývanie ako prvé. Prečo sa na Slovensku bezdomovci ocitajú v bludnom kruhu, 2016. *HN online.sk* [online]. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <http://hnonline.sk/slovensko/668432-byvanie-ako-prve-preco-sa-na-slovensku-bezdomovci-ocitaju-v-bludnom-kruhu>.

CURTIS, Glenn E., 1992. *Poland a country study*. Washington, 356 s. ISBN 0844408271.

ČADA, Karel, 2015. Analýza sociálně vyloučených lokalit v ČR. Praha. Dostupné také z: https://www.esfcr.cz/mapa-svl-2015/www/analyza_socialne_vyloucenych_lokalit_gac.pdf.

Česká národní banka [online], 2017. Dostupné také z: <http://www.cnb.cz/cs/index.html>.

Česká správa sociálního zabezpečení [online], [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: <http://www.cssz.cz/cz>

ČESKO, Nález Ústavního soudu č. 231/2000 Sb., ze dne 21. června 2000 ve věci návrhu na zrušení vyhlášky Ministerstva financí č. 176/1993 Sb., o nájemném z bytu a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním bytu, ve znění pozdějších předpisů, In: Sbíрка zákonů ČR. ročník 2000, částka 70. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-231>.

ČESKO, Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, 2006. In: *Sbíрка zákonů*. Částka 37. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-108>.

ČESKO, Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, In: Sbíрка zákonů ČR. Ročník 2006, částka 37. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-111>.

ČESKO, Zákon č. 138/1948 Sb., o hospodaření s byty, 1948. In: *Sbíрка zákonů*. Částka 49. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1948-138>.

ČESKO, Zákon č. 30/1978 Sb., kterým se mění a doplňuje zákon č. 52/1966 Sb., o osobním vlastnictví k bytům, 1978. In: *Sbíрка zákonů*. Částka 006. Dostupné také z: <https://esipa.cz/sbirka/sbsrv.dll/sb?CP=1978s030&DR=SB>.

Český statistický úřad [online], 2017. [cit. 2017-04]. Dostupné z: <https://www.czso.cz>

Daňová kalkulačka: daň z nemovitostí - výpočet, *Měšec.cz* [online]. [cit. 2017-04-14]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/kalkulacky/vypocet-dane-z-nemovitosti/>

Daňový portál [online], [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: http://adisreg.mfcr.cz/adisc/adis/idpr_reg/dne/koef/vyhledani.faces

Demografie [online], c2004-2014. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: <http://demografie.info/>

DONNER, Christian. In: Bytové politiky v zemích Evropské Unie, *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. [cit. 2017-03-03]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie-Christian>

DRDA, Adam, Josef MLEJNEK a Stanislav ŠKODA, 2010. *Mýty o socialistických časech*. Praha: Člověk v tísni, 89 s. ISBN 9788086961989.

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

Eurostat [online]. Dostupné také z: [<http://ec.europa.eu/eurostat>].

Finanční správa [online], [cit. 2017-04-15]. Dostupné z: <http://www.financnisprava.cz>

Glenn E. Curtis, ed. *Poland: A Country Study*. Washington: GPO for the Library of Congress, 1992.

Hány hajléktalan ember él Magyarországon?, 2016. *A Város Mindenké* [online]. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z:

http://avarosmindenkie.blog.hu/2016/09/03/hany_hajlektalan_ember_el_magyarorszagon.

HAVLÍK, Radomír, 2016. *Aktuální problémy společnosti z pohledu sociologie*. Vydání I. Praha: Univerzita Jana Amose Komenského Praha, 176 s. ISBN 9788074521218.

HEGEDŰS, József, 2009. *Lakhatási szükségletek Magyarországon*. Budapest

HRADEČTÍ, Vlastimila a Ilja, 1996. *BEZDOMOVSTVÍ – EXTRÉMNÍ VYLOUČENÍ*. Praha: NADĚJE, 85 s. Dostupné také z: http://www.nadeje.cz/img-content/files/docs/odborne/1996bezdomovstvi_exv.pdf

Ile jest bezdomnych w Polsce? 2017. *PORTALSAMORZĄDOWY.PL* [online]. [cit. 2017-03-26]. Dostupné z: <http://www.portalsamorzadowy.pl/polityka-i-spoleczenstwo/ile-jest-bezdomnych-w-polsce-trwa-liczenie,89905.html>.

Integrovaný portál MPSV [online], 2017. [cit. 2017-04-1]. Dostupné z: <https://portal.mpsv.cz/soc>

KALIBOVÁ, Květa, Zdeněk PAVLÍK a Alena VODÁKOVÁ, ed., 2009. *Demografie (nejen) pro demografy*. 3., přeprac. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). Sociologické pojmosloví. ISBN 9788074190124.

Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná), 2016. Ministerstvo pro místní rozvoj, 64 s.

Koncepce bytové politiky, 2005. Ministerstvo pro místní rozvoj, 49 s.

KUDA, František a Martin LUX, ed., 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 152 s. ISBN 9788074310263.

LUX, Martin a Pavla BURDOVÁ, 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky. 122 s. ISBN 802385867X.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed., 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), 229 s. ISBN 9788074190681.

LUX, Martin, 2002. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské Unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 287 s. ISBN 8086429121.

MAREK, Jakub, Aleš STRNAD a Lucie HOTOVCOVÁ, 2012. *Bezdomovectví: v kontextu ambulantních sociálních služeb*. Praha: Portál, 175 s. ISBN 9788026200901.

MAŠKOVÁ, Miroslava. In: KALIBOVÁ, Květa, Zdeněk PAVLÍK a Alena VODÁKOVÁ, ed., 2009. *Demografie (nejen) pro demografy*. 3., přeprac. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). Sociologické pojmosloví. ISBN 9788074190124.

Ministerstvo dopravy a výstavby SR [online], [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: <http://www.telecom.gov.sk/index/index.php>

Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa [online], [cit. 2017-03-01]. Dostupné z: <http://mib.gov.pl>

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online], c2012. [cit. 2017-04-1]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Uvodni-strana>

MURIE, Alan a Ronald van KEMPEN. In: ROWLANDS, Rob, Sako MUSTERD a Ronald van KEMPEN, 2009. *Mass housing in Europe development and change, experience and response*. Basingstoke: Palgrave Macmillan, 285 s. ISBN 0230274722.

MUSIL, Jiří, 2001. Vývoj a plánování měst ve střední Evropě v období komunistických režimů: Pohled historické sociologie. *Sociologický časopis*. 37(3), 275 – 296.

Nemzeti Adó- és Vámhivatal honlapja [online], [cit. 2017-04-10]. Dostupné z: <http://nav.gov.hu>

Oblasť bývania, 2017. *Ministerstvo vnútra SR* [online]. [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: http://www.minv.sk/?byvanie_priorita.

OTTO, Jan, 1902. *Ottův slovník naučný: Illustrovaná encyklopaedie obecných vědomostí. Osmnáctý díl. Navary - oživnutí*. Praha: J. Otto, 1026 s. Dostupné také z: <http://www.pdfknihy.maxzone.eu/books/OSN/otto17.pdf>

PICKVANCE, Christopher G., 2001. Four varieties of comparative analysis. *Journal of Housing and the Built Environment*. Netherlands: Kluwer Academic Publishers, 16, 7 - 28.

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

POLÁKOVÁ, Olga. In: KREBS, Vojtěch a kol, 2002. *Sociální politika*. Praha: ASPI Publishing, 2002, 376 s. ISBN 8086395332.

Powstają pierwsze w Polsce apartamenty dla starszych w formule "assisted living" - zobacz wizualizacje, *Rynekseniora.pl* [online]. [cit. 2017-04-01]. Dostupné z: http://www.rynekseniora.pl/inwestycje/107/powstaja_pierwsze_w_polsce_apartamenty_dla_starszych_w_formule_quot_assisted_living_quot_zobacz_wizualizacje,5158.html

PRAŽÁK, Richard, 2010. *Dějiny Uher a Maďarska v datech*. Praha: Libri. Dějiny států v datech. ISBN 9788072773916.

Problemy wykluczenia społecznego – wybrane aspekty, 2010. Opole, 43 s. Dostupné také z: http://www.roops-opole.pl/pobierz/projekt-pradziad/Problemy_wykluczenia_spolecznego-wybrane_aspekty_PL.pdf

PRŮDKOVÁ, Táňa a Přemysl NOVOTNÝ, 2008. *Bezdomovectví*. Praha: Triton, 93 s. ISBN 9788073871000.

Realitymix.cz [online], 2017. [cit. 2017-04]. Dostupné z: <http://realitymix.centrum.cz>

Rodzina.gov.pl [online], [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: <https://rodzina.gov.pl>

ŘEZNÍK, Miloš, 2010. *Dějiny Polska v datech*. Praha: Libri. Dějiny států v datech, 578 s. ISBN 9788072774081.

SALAMON, Małgorzaty a Aliny MUZIOŁ-WĘCŁAWOWICZ, 2015. *Mieszkalnictwo w Polsce*. Warszawa, 273 s. Dostupné také z: http://www.forummieszkania.org/files/Mieszkalnictwo_w_Polsce_2015_HABITAT.pdf

SLOVENSKO, Zákon č. 582/2004 Z. z., o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, 2004. In: *Sbírka zákonů*. částka 247. Dostupné také z: <http://www.zakonypreludi.sk/zz/2004-582>.

Slovensko.sk ústredný portál verejných služieb ľuďom [online], 2017. [cit. 2017-03-18]. Dostupné z: <https://www.slovensko.sk/sk/titulna-stranka>.

Státní fond rozvoje bydlení [online], [cit. 2017-03-01]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz>

SUNEGA, Petr a Martin LUX, 2013. Systémová rizika na trhu bydlení v ČR. *E a M: Ekonomie a Management*. 16(4), 55 - 70.

SYROVÝ, Petr, 2009. *Financování vlastního bydlení*. Praha: Grada. Osobní a rodinné finance, 143 s. ISBN 9788024723884

THALMANN, Philippe, 1999. Identifying Households Which Need Housing Assistance. *Urban Studies*. 36(11).

TSENKOVA, Sasha, 2009. Housing policy reforms in post-socialist Europe: Lost in transition. 1st ed. Heidelberg: Physica-Verlag, 262 s. ISBN 9783790821147.

TURNOCK, David., 2003. *The human geography of East Central Europe*. London: Routledge, 423 s. ISBN 0415121914.

United Nations [online], 2017. [cit. 2017-02-23]. Dostupné z: www.osn.cz

Ústredie práce, sociálnych vecí a rodiny [online], [cit. 2017-04-11]. Dostupné z: <http://www.upsvar.sk/>

Výzkumný ústav práce a sociálních věcí [online], [cit. 2017-04-07]. Dostupné z: <http://www.vupsv.cz>

ŽIŽKOVÁ, Jana. In: KREBS, Vojtěch a kol, 2002. *Sociální politika*. Praha: ASPI Publishing, 2002, 376 s. ISBN 8086395332.

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Bazický index změny počtu obyvatel zemí V4 v letech 1995 – 2016, rok 1995 = 100 % (Zdroj: Eurostat, © 2017)	43
Graf 2: Vývoj věkové struktury obyvatel České republiky (Zdroj: Eurostat, © 2017).....	44
Graf 3 Vývoj věkové struktury obyvatel Slovenska (Zdroj: Eurostat, © 2017)	44
Graf 4: Vývoj věkové struktury obyvatel Polska (Zdroj: Eurostat, © 2017)	44
Graf 5: Vývoj věkové struktury obyvatel Maďarska (Zdroj: Eurostat, © 2017)	45
Graf 6: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel České republiky (Zdroj: Eurostat, © 2017).....	46
Graf 7: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Slovenska (Zdroj: Eurostat, © 2017)	46
Graf 8: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Polska (Zdroj: Eurostat, © 2017).....	47
Graf 9: Medián podílu nákladů na bydlení a disponibilního příjmu podle věkových skupin obyvatel Maďarska (Zdroj: Eurostat, © 2017)	48
Graf 10: Podíl obyvatelstva v %, žijícího v domácnosti s celkovými náklady na bydlení přesahujícími 40 % z celkového disponibilního důchodu domácností (Zdroj: Eurostat, © 2017)	49
Graf 11: Osoby ohrožené chudobou nebo sociálním vyloučením v % obyvatel (Zdroj: Eurostat, © 2017)	51
Graf 12: Podíl výdajů na sociální dávky na bydlení k HDP jednotlivých zemí V4 v % (Zdroj: Eurostat, © 2017)	72

SEZNAM TABULEK

Tab. 1: Bezdomovectví ve státech V4 (Zdroj: Novinky.cz, © 2003–2017, HNonline.sk, © 2017, Portal Samorządowy, © 2017, A Város Mindenkié, © 2017, Eurostat, © 2017)	52
Tab. 2: Maximální velikost obytné plochy pro získání příspěvku na bydlení v Polsku (Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, © 2017).....	68
Tab. 3: Nástroje bytové politiky zemí V4 (vlastní zpracování).....	73