

Hodnocení bytové politiky a hromadného bydlení v Olomouci

Markéta Poláchová

Bakalářská práce
2018



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
akademický rok: 2017/2018

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Markéta Poláčková**
Osobní číslo: **M140316**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Hodnocení bytové politiky a hromadného bydlení v Olomouci**

Zásady pro vypracování:

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické aspekty bytové politiky a hromadného bydlení.
- Rozeberte vývoj české legislativy v oblasti bydlení a představte principy a nástroje současné bytové politiky ČR.

II. Praktická část

- Podejte základní sociálně-ekonomickou charakteristiku města Olomouce.
- Provedte hodnocení hromadného bydlení a bytové politiky města Olomouce.
- Navrhněte opatření k implementaci bytové politiky města Olomouce a předložte katalog projektů.

Závěr

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

Seznam odborné literatury:

LUX, Martin. Housing policy and housing finance in the Czech Republic during transition: An example of schism between the still-living past and the need of reform. 1st ed. Amsterdam: Delft University Press, 2009, 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2.
LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
POLÁKOVÁ, Olga. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. 1. vyd. Hradec Kálové: Civitas per Populi, 2006, 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Lukáš Danko, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva
Datum zadání bakalářské práce: 13. června 2018
Termín odevzdání bakalářské práce: 3. září 2018

Ve Zlíně dne 13. června 2018

doc. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan



RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.
ředitel ústavu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ 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 přípouští-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

Jméno a příjmení: MARKÉTA POLÁČKOVÁ

.....
podpis diplomanta

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá hodnocením bytové politiky a hromadného bydlení v Olomouci. V první, teoretické části práce jsou definovány základní pojmy související s tematikou. Dále se práce zaměřuje na českou legislativu v oblasti bydlení a současnou bytovou politiku České republiky. V druhé, praktické části je nejprve provedena socioekonomická analýza Olomouce. Další část se zabývá analýzou domovního a bytového fondu města. Poslední část uvádí SWOT analýzu z oblasti bydlení a konkrétní návrhy projektů, jejichž realizace přispěje k lepší kvalitě života v Olomouci.

Klíčová slova: bytová politika, bydlení, bytový fond, SWOT analýza, Olomouc

ABSTRACT

This bachelor thesis deals with evaluation of housing policy and mass housing in Olomouc. The first, theoretical part of the thesis defines the basic concepts related to this topic. Afterward, the thesis focuses on Czech housing legislation and the current housing policy of the Czech Republic. The second, practical part of the thesis begins with a brief socio-economic analysis of Olomouc. Next part deals with the analysis of house and housing funds of the city. The last part of the thesis presents SWOT analysis of housing and concrete proposals of projects whose implementation will bring better quality of live in Olomouc.

Keywords: Housing policy, housing, housing fund, SWOT analysis, Olomouc

Touto cestou bych ráda poděkovala Ing. Lukášovi Dankovi, Ph.D. za vedení mé bakalářské práce, za veškerou pomoc, podporu a cenné rady a připomínky.

Dále děkuji své rodině a přátelům za veškerou podporu a trpělivost, které se mi vždy dostávalo.

OBSAH

ÚVOD	9
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 TEORETICKÉ POZNATKY O BYDLENÍ	12
1.1 ZÁKLADNÍ FUNKCE BYDLENÍ.....	12
1.2 BYDLENÍ A MĚSTO.....	13
1.2.1 Vývoj vztahu města a bydlení.....	14
1.3 TYPY OBYDLÍ.....	14
1.3.1 Bytové domy.....	14
1.3.2 Rodinné domy.....	15
1.4 DRUHY BYDLENÍ.....	16
1.4.1 Vlastnické bydlení.....	16
1.4.2 Družstevní bydlení.....	17
1.4.3 Nájemní bydlení.....	17
1.5 TRH S BYTY.....	17
1.5.1 Poptávka po bydlení.....	17
1.5.2 Nabídka bydlení.....	18
1.6 BYTOVÁ POLITIKA.....	18
1.6.1 Nástroje bytové politiky.....	20
1.6.2 Cíle bytové politiky.....	21
2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE	22
2.1 ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ RÁMEC V OBLASTI BYDLENÍ.....	22
2.1.1 Aktuální právní předpisy.....	23
2.2 STÁTNÍ INSTITUCE.....	23
2.2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj.....	23
2.2.2 Ministerstvo životního prostředí.....	25
2.2.3 Ministerstvo práce a sociálních věcí.....	25
2.2.4 Ministerstvo financí.....	26
2.3 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ.....	26
2.3.1 Programy.....	26
2.4 KONCEPCE BYDLENÍ ČR DO ROKU 2020 (REVIDOVANÁ).....	28
II PRAKTICKÁ ČÁST	30
3 SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA MĚSTA OLOMOUC	31
3.1 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA.....	31
3.2 OBYVATELSTVO.....	31
3.2.1 Vývoj počtu obyvatel.....	31
3.2.2 Pohyb obyvatelstva.....	32
3.2.3 Vzdělanostní struktura obyvatel.....	33

3.3	ŠKOLSTVÍ	34
3.4	ZDRAVOTNICTVÍ.....	34
3.5	KULTURA	35
3.6	DOPRAVA	35
3.7	HOSPODÁŘSTVÍ	36
4	ANALÝZA DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU.....	37
4.1	DOMOVNÍ FOND.....	37
4.2	BYTOVÝ FOND.....	39
4.3	TRH S BYTY	42
5	SWOT ANALÝZA	44
5.1	NÁVRHY PROJEKTŮ	45
	ZÁVĚR	48
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	50
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK.....	53
	SEZNAM GRAFŮ	55
	SEZNAM TABULEK.....	56
	SEZNAM PŘÍLOH.....	57

ÚVOD

Bydlení lze považovat za základní potřebu člověka, kterou nelze nahradit. Pro většinu lidí je to místo, které označují jako svůj domov. Zpravidla je spojováno s pocity osobní svobody a bezpečnosti člověka. Bydlení zajišťuje nezastupitelnou roli a jistotu, o kterou se lze opřít. Má celou řadu specifických funkcí a ovlivňuje jak život jedince, tak celé společnosti. Bohužel ne každý člověk si bydlení může zajistit vlastními silami. Důvody proč tomu tak jsou různá a u jedinců se liší. Velmi často za to však může nedostatek finančních prostředků. V takových případech dochází ke státním zásahům do oblasti bydlení. Bytová politika státu směřuje k dosažení cílů stanovených na určité období za pomoci ekonomických a legislativních nástrojů. Samotná realizace bytové politiky probíhá jak na národní úrovni, tak v rámci jednotlivých obcí.

Téma bakalářské práce, které je věnované území města Olomouce jsem si zvolila hlavně z toho důvodu, že zde žiji celý svůj život a že se zajímám o trh s byty na daném území. Také jsem chtěla poukázat na to, že Olomouc je atraktivní město pro život. Cílem této práce je navrhnout projekty z oblasti bydlení, které povedou ještě k většímu zlepšení kvality života bydlení.

Bakalářská práce je rozdělena do dvou hlavních částí, teoretické a praktické. V teoretické části jsou popsány základní funkce a význam bydlení, typy a druhy bydlení, trh s byty a nástroje bytové politiky. Dále bude vymezen základní právní rámec v oblasti bydlení a rozbor současné bytové politiky České republiky. V první kapitole praktické části je provedena stručná socioekonomická analýza území města Olomouce, v které je zařazena základní charakteristika území, obyvatelstva, školství, zdravotnictví, kultury, dopravy a hospodářství. Následující kapitola je věnována analýze domovního a bytového fondu a pozornost je věnována i trhu s byty. Poslední kapitola bakalářské práce je podle zjištěných informací věnována SWOT analýze silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb na území města Olomouce v oblasti související s bydlením. Závěr práce tvoří konkrétní návrhy projektů, jejichž uskutečnění by mohlo směřovat ke zlepšení kvality života obyvatel města Olomouce.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Cílem této bakalářské práce je zhodnocení oblasti bydlení v statutárním městě Olomouc a na základě získaných poznatků navrhnout projekty, které povedou ke zlepšení života obyvatel v dané oblasti. V první, teoretické části práce mám za cíl vymezit základní teoretické poznatky, které souvisí s tematikou bydlení a bytové politiky. Dále v této části bude podán základní právní rámec v oblasti bydlení a jeho financování. V druhé, praktické části bude provedená stručná socioekonomická analýza města Olomouce zaměřující se na charakteristiku území, obyvatelstva, školství apod. Dále v práci bude provedena analýza domovního a bytového fondu města. Veškeré údaje pro zpracování budou čerpány především ze stránek Českého statistického úřadu, z internetových stránek statutárního města, Hanácké realitní kanceláře, z vyhodnocení požadavků občanů z pořadu Jak se žije v Olomouci a v neposlední řadě také z mých vlastních zkušeností a znalostí, které o daném území a oblasti bydlení mám. Poslední část bude věnována SWOT analýze území města v dané problematice a dle zjištěných informací a poznatků uvedu konkrétní návrhy projektů, jejichž realizace přispěje ke zvýšení kvality života obyvatel Olomouce.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 TEORETICKÉ POZNATKY O BYDLENÍ

1.1 Základní funkce bydlení

Potřeba bydlení má v lidském životě zvláštní postavení a nesporně ho můžeme zařadit k existenčním lidským potřebám, které nelze nahradit. Uspokojení této potřeby je celoživotní proces, který vede k celé řadě rozvojových potřeb jedinců, tak i rodin. Bydlení je domov, kde lidé prožívají většinu svého života, místo, kde člověk pociťuje osobní svobodu a seberealizaci.

Právo na bydlení má každý. Nelze ho však chápat jako právo na poskytnutí bydlení formou materiální, ale spíše jako právo odpovědnosti veřejných institucí vůči občanovi. (Poláková, 2006, str. 11)

Lux (2009, str. 17) a Poláková (2006, str. 11) uvádí, že velký význam bydlení spočívá v jeho vlivu na život člověka, jeho životní styl, životní úroveň atp. Bydlení vytváří prostředí pro uspokojení celé řady potřeb, aktivit, postojů či chová. Nedostatečné nebo nevyhovující bydlení může přispět k sociálnímu vyloučení, které sebou může přinést negativní společenské jevy například neschopnost uplatit se na trhu, kriminalitu, bezdomovectví apod., jež mohou mít vliv na celou společnost. Šilhánková (2006, str. 9) rozlišuje tři základní funkce bydlení:

1. Biosociální funkce poskytuje:

- prostor pro rodinný život a výchovu dětí;
- péči o zdraví a čistotu, prostor pro osobní hygienu;
- prostor pro aktivní i pasivní odpočinek
- zajišťování výživy (skladování, příprava a spotřeba potravin)
- pocit bezpečí, ochranu před nežádoucími vlivy společnosti a před nepříznivými vlivy přírody

2. Socioekonomická funkce umožňuje:

- přípravu na studium, práci a celkově na zvyšování kvalifikace
- navazovat společenské kontakty – sousedské, partnerské
- drobné podnikání, intelektuální pracovní aktivity

3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce umožňuje:

- zájmové aktivity, kulturní rozvoj, sportovní činnost, aj.

Všechny uvedené funkce bydlení mají význam pro vývoj jak jednotlivce, který se rozvíjí a formuje jako kulturní a sociální bytost, tak i pro ekonomický, sociální a kulturní vývoj celé společnosti.

Speciální význam má bydlení obzvlášť pro mladou generaci, kdy do značné míry je byt nezbytná materiální podmínka, která je prvním krokem pro založení rodiny. Potřeba bydlení a míra jejího uspokojení mladé generace tak významně ovlivňuje populační vývoj společnosti.

Za hlavní faktory, které ovlivňují intenzitu potřeb bydlení lze považovat:

- demografické faktory
Zejména přírůstek cenzových domácností, jejich složení podle věkových skupin a počtu členů (dřívější osamostatňování mladé generace, nižší přirozený přírůstek, stárnutí obyvatelstva, změny ve složení domácností. Cenzovou domácností se rozumí úplné rodiny s i bez závislých dětí, neúplné rodiny s i bez závislých dětí, vícečlenné nerodinné domácnosti, které společně hospodaří a domácnosti jednotlivce. (ČSÚ, ©2014);
- stav bytového fondu
Především počet obydlených a neobydlených bytů ve vztahu k počtu domácností, technická vybavenost bytů, zalidněnost bytů, struktura bytů podle počtu místností atp.;
- vývoj životní úrovně
Tím můžeme chápat zvyšování vzdělanosti, změny životního stylu a charakteru práce, prodlužování volného času atd. (Goller, 2009, str. 12)

1.2 Bydlení a město

Bydlení spadá mezi nejstarší a nejdůležitější funkce města. Jelikož člověk tráví v prostředí bydlení mnoho času, nároky na úroveň a kvalitu tohoto prostředí stále roste. Pro rozvoj města je potřebná rovnováha mezi pracovní a sídelní funkcí. Sídelní funkce zahrnuje samostatnou funkci bydlení, ale i občanské vybavení (základní předškolní a školní zařízení, praktický lékař, nemocnice, lékárny, pošta, obchody atd.), prostory pro volný čas a rekreaci, plochy pro sport, obytnou zeleň nebo inženýrské vybavení (doprava, technická vybavenost) apod.

1.2.1 Vývoj vztahu města a bydlení

Lidské osídlení se vyvíjelo v souvislosti s přírodními a dějinnými procesy. První lidé zajišťovali jako první obživu a za tímto účelem se přemísťovali a neměli tak stálé sídlo. Jednalo se spíše o nejrůznější úkryty dočasného charakteru, které sloužili jako ochrana před vlivy počasí a divokými zvířaty. Teprve počátek zemědělství vznikly podmínky pro vznik stálých sídel. Ty zpravidla vznikaly v místech s výhodnými klimatickými a přírodními podmínkami.

Uspořádání, formy a vzhled měst, tak jak je známe dnes, jsou výsledkem dlouhodobého vývoje i řadou dalších okolností, které se do vývoje významně zapsaly např. přírodními, civilizačními, mocenskými, kulturními a ekonomickými faktory.

Na přelomu 19. a 20. století se začala měnit struktura měst, kdy historická struktura postupně získávala znaky současné doby. Do měst přichází průmysl a doprava, města se spojují se svým okolím a vznikají nová místa s obytnou zástavbou a tím se i mění celkové prostředí měst. S pokračujícím procesem nastávala potřeba účinněji a lépe řešit problémy se stálým růstem měst (bloková zástavba, řadový systém a později meandrové zástavby). Nárůst dopravy i zástavby postupně měnily a narušovali historické veřejné prostory. (Šilhánková, 2006, str. 10-12)

1.3 Typy obydlí

Šilhánková (2006, str. 12) zdůrazňuje, že rozdělení bydlení do skupin může být provedeno různými způsoby. Záleží na tom kdo a z jakého pohledu a účelu se bude při posuzování bydlení postupovat. Podle výšky objektu členíme zástavbu na nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží), středně podlažní (do 8 nadzemních podlaží), vysokopodlažní (nad 8 nadzemních podlaží a výškovou (nad 16 nadzemních podlaží). (Šilhánková, 2006, str. 15) V současném městě rozlišujeme dvě základní kategorie z architektonicko-urbanistického hlediska: bytové domy a rodinné domy.

1.3.1 Bytové domy

K rozdělení bytů je využíváno členění podle rozsahu nezbytných místností, jež byt musí obsahovat. Jedná se o místnosti typu kuchyň, pokoj, hygienické a sociální zařízení a také předsíň. Díky tomu pak rozlišujeme byty jako 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1 atd. Za velkoprostorové byty označujeme ty s výměrou 80 m² a větší. Z provozních nebo hygienických důvodů jsou v obytných domech z bytů vyloučeny některé funkce – sklep na palivo, rozvodna

ústředního vytápění nebo úschovna dětských kočárků. Tyto vyloučené funkce představují domovní vybavení. (Svatoňová, 2012, str. 20)

Jedním z hledisek rozdělení druhů bytových domů architektonická koncepce, která rozděluje domy podle konstrukčních prvků. Nejzákladnějším typem bytového domu je schodišťový dům, kdy jsou byty přístupné ze společného schodiště a tento typ je vhodný pro střední a velké byty, většinou se na jednom podlaží nachází 2 až 4 bytové jednotky. Obdobou je věžový dům, kdy schodiště je nahrazeno soustavou výtahů a počet bytů v jednom podlaží se pohybuje od 3 do 8. Dalším typem je chodbový dům, kde jednotlivé byty jsou přístupné z vnitřní chodby. Naopak pavlačový dům má místo vnitřní chodby vnější pavlači. Za zvláštní typ bytového domu můžeme označit mezonetový dům, kdy je byt umístěn ve 2 nebo více podlažích a schodiště se nachází uvnitř bytu a tím dochází k prolínání s typem individuálního bydlení v rodinných domech. (Svatoňová, 2012, str. 20), (Šilhánková, 2006, str. 13 - 14)

1.3.2 Rodinné domy

Rodinné domy jsou předměty individuálního rodinného bydlení. (Šilhánková, 2006, str. 14) Podle Svatoňové (2012, str. 21) se jedná o druhý nejrozšířenější druh bydlení v ČR (cca 63% z celkového počtu domů). Tento typ bydlení je určen především pro vícečlennou rodinu. Rodinné domy poskytovaly ucelené přístřeší už od dob starověku. V průběhu historie se tak setkáme s hliněnými domy, domy ze dřeva nebo rákosí. To je však daleká historie. V dnešní době jsou to domy většinou z pálených cihel. Vzhledem k rezidenčnímu charakteru daného bydlení jsou větší nároky na prostor a komfort tohoto bydlení. Prostor, který lidé využívají, není dán jako u bytů pouze jeho výměrou, ale také okolním prostředím (garáž, terasa, zahrada atd.). Tyto nároky mohou být tak vysoké, že pokud sečteme všechny plochy, dostaneme se na domy se stovkami nebo tisíci m². S tím je také spojena míra spokojenosti s bydlením. Lux (2005) ve svém výzkumu ohledně spokojenosti českých občanů s bydlením došel k závěru, že nejspokojenější jsou vlastníci rodinných domů.

Podle způsobu řazení rodinných domů rozlišujeme zástavbu řadovou, bodovou, víceřadovou a kobercovou. Samotné rodinné domy pak lze dělit na izolovaný dům, čtyřdům, terasový dům, dvojdomek, řadový dům a atriový dům. (Šilhánková, 2006, str. 14)

1.4 Druhy bydlení

Šilhánková (2006, str. 12) rozlišuje podle různých hledisek několik typů bydlení. Bydlení můžeme dle zmíněné autorky rozlišovat podle způsobu jeho využití nebo podle forem jeho vlastnictví. Rozdělení shrnuje přehled níže.

Podle způsobu jeho využití:

- a) byty v nájemním sektoru
 - nájemní v rodinných domcích
 - nájemní v činžovních domech
 - družstevní byty
 - státní byty
- b) vlastnické bydlení
 - vlastní v rodinných domcích
 - vlastní v činžovních domech

Podle forem vlastnictví:

- a) byty v soukromém sektoru
 - vlastní nebo nájemní v rodinných domcích
 - vlastní nebo nájemní v činžovních domcích
- b) družstevní byty
- c) obecní byty
- d) státní byty

1.4.1 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení nezahrnuje jen rodinné domy na vesnicích nebo ve městech, ale i byty ve vlastnictví fyzických osob. Jedná se o sektor bydlení, jež se nejvíce rozvíjí, kdy se může jednat podle Polákové (2006, str. 87) o důsledek státní podpory vlastnictví bytů. Stát se totiž angažuje v podpoře výstavby nových bytů, privatizaci družstevních bytů nebo obecního bytového fondu.

Avšak vzhledem k příjmům jednotlivých domácností je pořízení bytové jednotky v novostavbách velice nákladnou investicí, a nákup tak probíhá především v domácnostech, které mají střední nebo vyšší příjmy. I tyto domácnosti mohou k financování využívat hypotečních úvěrů nebo úvěrů ze stavebního spoření. Ale s ohledem na nedokonalosti nájemního bydlení se musí domácnosti se středními příjmy orientovat na vlastnictví bytů / domů,

i přesto že v případě správně fungujícího nájemního sektoru by takový typ domácností uspokojil své bytové potřeby nájemním bydlením. (Poláková, 2006, str. 87)

1.4.2 Družstevní bydlení

Družstevní bydlení je výhodnou kombinací nájemního a vlastnického bydlení. Vlastníkem je bytové družstvo, v němž má každý člen svůj členský podíl a ten ho opravňuje k nájmu konkrétní bytové jednotky. Družstevní sektor bydlení je v České republice zastoupen z velké části panelovými domy a k jeho rozvoji došlo od druhé poloviny 60. let minulého století. (Poláková, 2006, str. 155 - 156)

1.4.3 Nájemní bydlení

Na základě písemné nájemní smlouvy dochází k užívání bytu nájemcem. Ten platí majiteli bytu předem stanovené nájemné, případně částku určenou zákonem. V rámci této oblasti je možné vymezení dva segmenty – ziskový a neziskový. Tyto segmenty se liší v oblasti vlastnictví, financování, výši nájemného, poskytovanou mírou a výší státní podpory atd. (Poláková, 2006, str. 49)

1.5 Trh s byty

Tržní rozdělování bytů je založeno na cenách bydlení. Cenu chápeme jako cenu domů a bytů při koupi a prodeji do vlastnictví nebo jako cenu nájemného, která vzniká následkem vzájemného působení poptávky a nabídky.

1.5.1 Poptávka po bydlení

Poptávka po bytech v dnešní době není ovlivňována jen cenou, ale i řadou dalších faktorů či společenskými trendy. Mezi vybrané faktory lze uvést následující:

- Demografický vývoj a sociální faktory

Z hlediska demografického vývoje ovlivní poptávku po bytech stárnutí obyvatelstva, kdy poroste zájem malých bytů. Zároveň se lze domnívat, že poptávku budou zvyšovat i přistěhovalci. Dalším vlivem na poptávku může být dřívější osamostatňování lidí, společenský trend mingles či zvyšující se nároky na kvalitu bydlení. Důležitým aspektem je i nájemní bydlení, kdy situace na trhu vytvoří stav, kdy splácení vlastního bytu je výhodnější než placení nájemného. Z toho důvodu a ze společenského hlediska vzroste poptávka po bytech s rozhodnutím domácností zaměřit na trh s vlastním bydlením.

- Finanční faktory a politika státu

Zásadní vliv na poptávku po nemovitosti má její lokalita. Větší je tam, kde je dobrá občanská vybavenost a dopravní dostupnost a celkově příznivé prostředí pro bydlení a také kde je dostatek pracovních příležitostí. Ekonomická aktivita jednotlivých členů domácnosti má také vliv na poptávku po bydlení. Bydlení je velká investice, takže kromě svých zdrojů bude potřebný kapitál získaný na trhu. S tím souvisí přístup k hypotékám a úvěrům s nízkými úvěry či různé dotační programy na podporu bydlení a v neposlední řadě má vliv na poptávku bydlení legislativní úprava daného státu. (Poláková, 2006, str. 18)

1.5.2 Nabídka bydlení

Množství nabízeného množství roste s cenou, za kterou se produkt prodává. Na nabídku mají vliv i jiné faktory a v největší míře je nabídka ovlivňována objemem bytů. Poptávajícím se v krátkém či středně dlouhém období mohou nabídnout již postavené byty popřípadě nabídka na přístavbu či rekonstrukci. Z dlouhodobého hlediska se může nabídnout zcela nová bytová výstavba, s čímž souvisí zajištění pozemku, který je potřebný k výstavbě nemovitostí. (Poláková, 2006, str. 20-21)

1.6 Bytová politika

V širším slova smyslu je bytová politika koncepční a praktická činnost prováděná územně příslušným správním orgánem, který využívá právní a ekonomické nástroje k usměrnění trhu s byty a dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení (Poláková, str. 28). Stát odpovídá především za legislativní proces, tedy tvorbu zákonů souvisejících s bydlením. Sociální role státu umožňuje zajistit bydlení všem skupinám občanů, tedy i těm, kteří si bydlení nemohou zajistit z vlastních zdrojů Krebs (2010, str. 401).

Další z autorů uvádí, že bytovou politikou popisujeme systém poptávkově orientovaných podpor a iniciativ orientovaných nabídkově, ale tak přímé zásahy na bytový trh, jež jsou potřebné v optimalizaci alokace bytů jako statků, které jsou specifické svou komplexností a potřebou k realizaci osob ve společnosti. (Krebs, 2010, str. 399)

K tomu, aby bylo dosaženo efektivní bytové politiky, je nutné propojit informace z různých institucí, které jsou základní podmínkou pro funkčnost bytového trhu. (Krebs, 2010, str. 400)

Podle toho, nakolik stát zasahuje do fungování trhu s byty a bydlením, můžeme rozlišit dva základní typy bytové politiky. (Poláková, 2006, str. 28) Jedná se o typ komplexní, pokud jsou státní intervence rozsáhlé a významné, tedy dotýkají se většiny obyvatel. Opakem je typ doplňkový, v němž státní zásahy ovlivňují trh s byty velmi málo. V praxi tedy stát zajišťuje minimální standard bydlení a sociální síť cílí pouze na osoby sociálně slabé.

Podle převládajícího typu bytové politiky, tedy podle převahy politiky doplňkové, či komplexní rozeznáváme čtyři systémy bytové politiky:

1. Liberální systém

Tento systém je postaven na vlastních zásluhách a osobní odpovědnosti jedince. U obyvatel předpokládá vysokou míru soběstačnosti a vlastní iniciativy. Každá domácnost si zajišťuje bydlení, pole vlastních preferencí a rozpočtových možností nebo při pohledu z opačného úhlu, rozpočtových omezení. Přístup jednotlivých domácností k bydlení je tedy poměrně nerovný, protože přímo souvisí s jejich finančními možnostmi a rozpočtovými rezervami. Čím menší jsou příjmy domácnosti, tím horší je její pozice na trhu s byty. Pomoc státu je zaměřena na ty, kteří ji opravdu potřebují.

2. Korporativistický systém

Využívá principů solidarity a subsidiarity. Systém funguje díky široké spolupráci jedinců v rámci skupin, komunit, státu a ostatních institucí. Klíčový názor říká, že pro zajištění bydlení je třeba využít primárně soukromé zdroje zainteresovaných jedinců či domácností. Jedinci v těžkých životních situacích mohou využít mezilidskou solidaritu, na základě níž získávají prostředky nutné pro pomoc například neziskové organizace, církve či podobně. Pokud by tyto zdroje byly nedostatečné, je možné využít i pomoc poskytovanou státem. I tento systém tedy částečně využívá zdroje z veřejných rozpočtů, ale pouze v rozsahu, který je hodnocený jako přijatelný a morální.

3. Sociálně demokratický systém

Vychází z myšlenky celospolečenské solidarity a předpokládá velmi vysokou míru účasti veřejných rozpočtových zdrojů. Státní výdaje jsou viděny jako investice do lidského kapitálu a jako prostředek ke zrovnoprávnění různých příjmových skupin obyvatel, pokud jde o přístup k bydlení. Stát financuje výstavbu a částečně i držbu bytů určených k řešení sociální situace nízkopříjmových obyvatel. Tento systém se však v minulosti příliš neosvědčil a způsobil deformaci pohledu na bydlení.

4. Rudimentální systém.

Tento teoreticky vymezený systém bytové politiky představuje krajní variantu liberálního systému. Stát v tomto případě poskytuje pouze minimální záchrannou síť a občan přejímá zodpovědnost za své bydlení.

1.6.1 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky jsou určeny a konstruovány k dosažení stanovených cílů bytové politiky. Tak jak se liší postupy u jednotlivých států v chápání uspokojení úrovně bydlení, tak se také liší cíle a způsoby jakými jich chtějí dosáhnout. Stát může ovlivňovat situaci v oblasti bydlení pomocí makroekonomických opatření (např. ovlivňování úrokových sazeb, cenová regulace, zdanění nemovitostí či stavebních pozemků apod.), ale také opatřeními, které se zaměřují přímo oblastí bydlení. Taková škála nástrojů bytové politiky, které zajišťují rovnováhu trhu a dostupnost odpovídajícího bydlení, je obrovská. (Lux, 2002, str. 11) Dle Polákové (2006, str. 39) lze nástroje obecně vymezit čtyřmi skupinami:

1. Regulace

Regulaci si obvykle spojujeme zejména s výší nájemného. Státní zásah spočívá v kontrole výše nájemného placeného nájemníky a také má za úkol regulovat zisk pronajímatele. Stát se tímto snaží zamezit v stoupaní cen nájemného, aby nedocházelo k situacím, kdy domácnosti nejsou schopné si tyto ceny dovolit. Další formou regulace může být i administrativní přidělování bytů v určitých situacích a za určitých pravidel.

2. Zvyšování konkurence

Tímto způsobem se rozumí posílení vlivu obcí, které jsou chápány jako další subjekt na straně nabídky na trhu s byty. Tomuto zásahu je však vytýkáno, že narušuje v oblasti bydlení svobodné podnikání. Ale pokud trh nedokáže zajistit základní potřeby v oblasti bydlení, jsou nutné efektivní nástroje ze strany státu, aby byly zajištěny tyto potřeby. Tímto zásahem se rozumí například nabídka bytů z bytového fondu obce, kde nájemné je nižší ve srovnání s tržním nájemným nebo poskytování obecních pozemků pro novou výstavbu.

3. Podpora výzkumu a šíření informací

Výzkumem rozumíme zkoumání klíčových témat majících zásadní vliv na rozvoj bydlení. Stát tuto aktivitu podporuje hlavně v rámci své vlastní činnosti, oblast bydlení patří ke zkoumaným oblastem například i při pravidelném Sčítání lidu, domů a bytů. Na výzkum navazuje i poskytování a šíření informací. Cílem je zajistit informovanost domácností o

situaci na trhu s byty. Tím pomáhá v orientaci domácností při hledání vhodného bydlení, snižuje průměrnou dobu neobsazenosti bytů a tím se snižují náklady, které s ní souvisí. Informovanost je výhodná, vytváří dynamičtější trh, neboť subjekty jsou schopné se rozhodovat rychleji.

4. Subvence

Obecně lze považovat subvenci za podporu poskytovanou z veřejných prostředků. Jedná se o nejvýznamnější zásah státu do trhu s byty, ale ne vždy může být tento zásah prospěšný a může docházet k jeho zneužití. V poslední době je často kritizován trh s chudobou v oblasti sociálního bydlení. Poskytování finanční subvence je velice nákladné, a proto je nutné je průběžně sledovat a vyhodnocovat jejich účinnost a efektivnost. Jako příklad můžeme uvést zvýhodnění úvěrů, daňové úlevy, podpora investorů, programy na podporu výstavby bytů nebo jejich vylepšení, příspěvek na bydlení atd. S tím také souvisí odpovědnost státu za vhodnou legislativu jak na straně soukromé, tak i veřejné. (Poláková, 2006, str. 40- 45)

1.6.2 Cíle bytové politiky

Lux a Kostelecký (2011) tvrdí, že principy a cíle bytové politiky by měly být založeny především na vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí, které bude vhodné pro všechny aktivity aktérů na trhu s byty. Stát by neměl příliš zasahovat do ekonomického fungování trhu s byty, na druhou stranu by měl činit podpůrné kroky na ty skupiny domácností, které se na trhu s byty nemohou o své bydlení postarat.

Důležité je správně stanovit cíle, aby jejich kritéria byla odpovídající ekonomické situaci země, aby až příliš nezatěžovala veřejný rozpočet, aby odpovídala situaci na trhu s byty nebo aby se dokázala přizpůsobit situaci na trhu.

Mezi hlavní kritéria je možné zahrnout dostupnost a kvalitu bydlení, stabilitu bydlení nebo snížení finanční náročnosti bydlení.

2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE

Bytová politika byla na počátku devadesátých let minulého století ovlivněna změnou politických a ekonomických poměrů, což mělo vliv na další vývoj. Problematika bydlení byla v působnosti ministerstva hospodářství s pomocí ministerstva práce sociálních věcí a ministerstva financí. Až po volbách v roce 1996 bylo nově zřízeno ministerstvo pro místní rozvoj. Formování bytové politiky po celá 90. léta postupovalo pomalu, pohled na oblast bydlení byl velice zúžený a politická sféra nevěděla kde a jakým způsobem postupovat.

Za důležité události první etapy, které významným způsobem ovlivnily oblast bydlení v ČR lze nazvat: zavedení nových nástrojů bytové politiky (například příspěvky na bydlení, stavební spoření), částečná restituce bytového fondu, převod části bytového fondu do vlastnictví obcí a privatizace nájemního bytového fondu obce a také zde můžeme zařadit postupnou deregulaci nájemného. Dosavadní transformaci je možné rozdělit do dvou etap s tím, že druhá stále pokračuje. (Poláková, 2006, str. 59 - 60)

2.1 Základní právní rámec v oblasti bydlení

Právo na bydlení je zahrnuto i v několika mezinárodních dokumentech, některé země ho dokonce zahrnuli přímo do ústavy. Toto právo nelze chápat jako vlastnické (samozřejmě v bydlení existují prvky, které mají charakter zákonných práv), ale spíše jako odpovědnost veřejných institucí k občanovi. (Poláková, 2006, str. 11)

První právní rámec, který zajišťuje právo na bydlení je **Listina základních práv a svobod**, která je v České republice součástí ústavního pořádku. Ta v článku 11 zaručuje *právo vlastnit majetek a zákon stanoví, který majetek je nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob*. Článek 12 uvádí, že *obydlí je nedotknutelné a následně řeší podmínky domovní prohlídky a jiné zásahy do nedotknutelnosti obydlí*. (ČESKO, 1992)

Zákon č. 89/ 2012 Sb., občanský zákoník

Nový občanský zákoník, který nabyl účinnost 1. 1. 2014, definuje bydliště, absolutní majetková práva (vlastnické právo, spoluvlastnictví...), ustanovuje bydlení manželů popř. bydlení po zániku manželství, problematiku nájmu bytů, domů nebo prostorů sloužících k podnikání.

Tento zákoník například zrušil zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, zákon 72/1994 Sb., kterým se upravovali některé spoluvlastnické vztahy k budování a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. (ČESKO, 2012)

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích

V paragrafu 35 (2) je uvedeno, že *obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklosti o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů.*

*Jde především o uspokojování potřeby **bydlení**, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.* (ČESKO, 2000)

2.1.1 Aktuální právní předpisy

V českém právním řádu existuje mnoho obecně platných právních norem, které mají na starost oblast bydlení a které upravují problémy z této oblasti. Aktuální platný seznam právních předpisů v platném znění pro oblast politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a nájmu bytů a nebytových prostor lze nalézt v příloze P I.

2.2 Státní instituce

Základní směry vývoje i konkrétní cíle a jejich priority v oblasti bydlení jsou schválené vládou ČR v strategickém dokumentu Koncepce bytové politiky pro rok 2020 (revidovaná) a pro jednotlivé resorty představuje závazný dokument.

2.2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) je ústředním orgánem státní správy ve věcech politiky bydlení a spravuje finanční prostředky, které slouží k zabezpečení politiky bydlení od 1. listopadu 1996.

MMR v oblasti bydlení stanovilo tyto cíle:

- Funkčnost bytového trhu, včetně zahrnutí adekvátní právní úpravy pro všechny typy bydlení (vlastnické, nájemní, družstevní) včetně vymahatelnosti práva. Tento cíl v sobě obsahuje i odstranění cenové a právní deformace v oblasti bydlení.

- Zvýšení dostupnosti bydlení pro domácnosti z hlediska financí, kdy cíl počítá i se sociálními dávkami, které mají kompenzovat celkové náklady na bydlení pro domácnosti, které mají nižší příjmy.
- Zvyšování nabídky bydlení využitím podpory výstavby nových bytů, i těch na sociální určení.
- Podporování vlastníků při údržbě, modernizaci, opravách a celkové správě bytového fondu.
- Sledování bytového trhu se zaměřením na účinnost a efektivitu jednotlivých nástrojů pro případnou jejich korekci.
- Aplikování nediskriminačních pravidel pro společný trh Evropské unie včetně pravidel pro hospodářské soutěže a sloučení veřejných podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou naplňovány právními předpisy a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení (programy a podpory financované ze státního rozpočtu a z prostředků SFRB).

MMR má na starost podpůrné programy, které jsou poskytovány v rámci bytové politiky. Pro aktuální rok 2018 vyhlásila ministryně pro místní rozvoj výzvy k předkládání žádostí o dotace z programu Podpora bydlení pro tyto podprogramy:

1) Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou

Cílem je zvýšení počtu nájemních bytů, které budou určeny k trvalému bydlení a podpořit velkého investora v dotčeném území. Nárůst obyvatel přispěje na rozpočty místních samospráv a tím přispět ke zlepšení životních podmínek v obcích.

2) Výstavba technické infrastruktury v oblastech se strategickou průmyslovou zónou

Účelem zřízení tohoto podprogramu je podpořit nabídku zainventovaných pozemků. Jedná se o území, kde je nepoměr mezi vysokou nabídkou pracovních příležitostí a nízkou nabídkou trvalého bydlení.

3) Podporované byty

Tento program je zaměřen na poskytování sociální bydlení pomocí vzniku podporovaných bytů na území České republiky pro osoby, které mají z důsledku nepříznivé sociální situace ztížený přístup k bydlení – věk, zdravotní stav a jiné.

4) Bytové domy bez bariér

Za cíl je odstranění bariér při vstupu do domu a podpora při výstavbě výtahů v domech, které mají stavebně technické předpoklady. (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2018)

2.2.2 Ministerstvo životního prostředí

Dalším ministerstvem, které zasahuje do problematiky bydlení je Ministerstvo pro životní prostředí. Ve svých kompetencích má program administrovaný Státním fondem životního prostředí ČR, který patří mezi nejefektivnější v oblasti úspor energií v rodinných a bytových domech s názvem Nová zelená úsporám.

Hlavním cílem je zlepšit stav životního prostředí, dosáhnout úspory energie v konečné spotřebě a tím zvýšit kvalitu bydlení občanů a zlepšení vzhledu měst a obcí a tím nastartovat dlouhodobé trendy. Na základě energetické úspory lze ušetřit až 50 procent z celkových způsobilých výdajů

Program Nová zelená úsporám podporuje například zateplení fasády, střechy, stropů, výměnu oken a dveří, solární systémy, využití tepla z odpadní vody, rekuperaci (systém větrání se zpětným získáním tepla), výměnu zdrojů tepla a jiné.

V současné době se může příspěvek získat pro bytové domy v ČR (výstavba bytových domů s velice nízkou energetickou náročností), pro bytové domy v Praze (snižování energetické náročnosti stávajících bytových domů), pro rodinné domy.

2.2.3 Ministerstvo práce a sociálních věcí

Mimořádná okamžitá pomoc se poskytuje osobám, které se ocitnou v situacích, které je třeba bezodkladně řešit. Jedná se o soby ohrožené sociálním vyloučením (osoby z pěstounské péče a z dětského domova po dosažení zletilosti, osoby vracející se z výkonu trestu apod.). Pomoc se vztahuje i na mimořádné události jako je požár, živelná či větrná pohroma a další. Výše částky záleží na konkrétní situaci.

Další dávkou pomoci v hmotné nouzi je doplatek na bydlení. Příspěvek na bydlení ze systému státní sociální podpory se využívá tam, kde vlastní příjmy osoby či rodiny nestačí k uhrazení nákladů na bydlení. Výše doplatku se určuje tak, aby osobě či rodině zůstala částka živobytí po zaplacení nákladů na bydlení.

Ministerstvo práce a sociálních věcí poskytuje příspěvek na bydlení, který slouží k pokrytí nákladů na bydlení jednotlivcům a rodinám s nízkými příjmy. Výši příspěvku (zákon č.

117/ 1995 Sb., o státní sociální podpoře v platném znění) určí rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem jednotlivce či rodiny, který je násobkem 30% (na území hlavního města Prahy 35%). (Ministerstvo práce a sociálních věcí, ©2018)

2.2.4 Ministerstvo financí

Pravomoc a činnost Ministerstva financí (MF) v oblasti bydlení jsou vymezeny zákonem č. 96/ 1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření, ve znění pozdějších předpisů. Služby a produkty jsou poskytovány klientům prostřednictvím stavebních spořitelů, které mají povolení od České národní banky. Cílem je motivovat obyvatele ke spoření, aby si zajistili vlastní bydlení. Záloha státní podpory, která je poskytována, činí 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně z částky 20 000 Kč.

MF může poskytnout podporu v oblasti placení daní (snížení daně z přidané hodnoty při nové bytové výstavbě, osvobození od daně z příjmu z prodeje nemovitosti...), možnost odečtení zaplacených úroků z úvěru, který soužil na pořízení bydlení.

Podpory a jejich podmínky se výrazně mění podle politického prostředí v České republice, které není příliš stabilní. (Ministerstvo financí, ©2005-2018)

2.3 Státní fond rozvoje bydlení

V působnosti Ministerstva pro místní rozvoj je zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. státní fond rozvoje bydlení, který je samostatnou právnickou osobou. Jeho veřejným posláním a účelem je podporovat rozvoj bydlení v České republice s návazností na Koncepti bytové politiky do roku 2020, která byla schválena vládou České republiky a zároveň napomáhat s podporou udržitelného rozvoje v souladu s veřejným zájmem.

Prostřednictvím svých programů, které stojí na hlavních pilířích politiky SFRB (dostupnost, stabilita a kvalita bydlení), je realizuje. Cílem SFRB je výstavba a rekonstrukce bytů a bytových domů a tím zajistit důstojné bydlení, snižování energické náročnosti bydlení a zvýšit standard bydlení a životnost budov pomocí obnovení bytové fondu. (SFRB, 2018)

2.3.1 Programy

Program 150

Jedná se nízkouročený úvěr, který je poskytován do výše 150 000 Kč, úročen je 2 % a jeho splatnost je 10 let. Tento program je určen pro mladé rodiny (i bezdětné), samoživitele,

kteří mají v péči nezletilé děti či spolumajitelé bytů nebo domů. Podmínkou je, že alespoň jeden ze žadatelů nedovrší věk 36 let v roce podání žádosti. Úvěr se vztahuje na opravy, rekonstrukce a modernizace bytů a domů.

Program 600

Úvěr do výše 600 000 Kč, který je určen pro mladé do 36 let pečující o dítě do šesti let a zároveň v době podání žádosti nesmí být nájemcem družstevního bytu, vlastníkem ani spoluvlastníkem obydlí. Udělené peníze lze využít na převod družstevního podílu v bytovém družstvu nebo na koupi domu či bytu.

Panel 2013+

Výhodný úvěr na komplexní opravy a modernizaci bytových domů a na snižování energetické náročnosti. Program se vztahuje na revitalizaci bytového fondu, prodloužení životnosti bytových domů a celkově na zvýšení kvality bydlení. Program mohou využít fyzické a právnické osoby, družstva, společenství vlastníků, města či obce, které mají bytový dům ve vlastnictví.

Program výstavby

Nízkoúčelový úvěr je možné využít na přestavby stávajících objektů, na stavební úpravy velkého bytu při kterém vznikne alespoň jeden další nájemní byt, dále na novou výstavbu či na rekonstrukci nájemních bytů. Využít tento program mohou obce, města, fyzické i právnické osoby. Program má za cíl podpořit dvě skupiny nájemníků, a to:

- a) skupinu vymezených osob (sociálně nebo zdravotně hendikepované obyvatele a seniory starší 65 let);
- b) skupinu ostatních.

Program Živel

Program se vztahuje na řešení situace vzniklé z důsledku působení přírodních sil, kterým předcházela krizový stav nebo 3. stupeň povodňové aktivity podle zákona. Úvěr je možné využít na opravu a na realizaci protipovodňových opatření, kdy je poskytováno maximálně 300 000 Kč. Dále pak na novou výstavbu obydlí mimo záplavové území v maximální výši 2 500 000 Kč a na pořízení obydlí ve výši 1 500 000 Kč. Úvěry mohou využít fyzické i právnické osoby a po dobu splácení musí být nemovitost zajištěna zástavním právem.

Regenerace sídlišť

Sídliště realizovaná v letech 1945 do roku 1990 existují v řadě měst a představují téměř 50% bytového fondu. Dotace je poskytována na regeneraci stávajících sídlišť o celkovém počtu nejméně 150 bytů obcím, na jejichž území se sídliště nachází. Dotace může dosahovat až do 50% uznatelných nákladů, nejvýše 6 milionů Kč na projekt. Uchazečem je obec, která má schválený územní plán, projekt a bude se podílet na rozpočtových nákladech 30 procenty. Tento program je určen převážně na úpravy veřejného prostranství, jejichž záměrem je přeměna a všestranné zlepšení obytného prostřední městských sídlišť.

Programy pro obce

O úvěr mohou žádat obce, který pokryje až 50% vynaložených nákladů. Obec má pak minimálně 20% z prostředků poskytnout jiným vlastníkům bytového fondu na svém území při stejných podmínkách. SFRB garantuje úrok 3% a maximální doba splatnosti je 10 let. Cíl je podpořit opravu a modernizaci bytů, bytových domů, rodinných domů, ale také na připojení k veřejným sítím (rozvod plynu, vody, kanalizace atd.).

2.4 Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná)

Tento strategický dokument je členěn na analytickou a návrhovou část. Analytická část shrnuje statistické údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011. Vychází ze závěrů analýzy vývoje makroekonomických a legislativních podmínek, reflektuje aktuální situaci na trhu s byty, vývoj dostupnosti bydlení a zjišťuje nově vzniklé i přetrvávající problémy v oblasti bydlení.

Tento dokument definuje tři základní vize v oblasti bydlení: dostupnost, stabilitu a kvalitu

Dostupnost

Zajištění bydlení je v osobní odpovědnosti jednotlivce, kdy dostupnost odpovídá jejich možnostem. Stát by měl podporovat motivaci k zajištění svého bydlení vlastními silami, aby došlo k naplnění práva na bydlení. Ve společnosti však existují lidé, kteří si nejsou schopni zajistit sami prostředky na své bydlení, a těm by měl stát pomoci.

Mezi hlavní priority patří zvýšení dostupnosti bydlení, snižování nákladů spojených s bydlením a investiční podpora sociálního bydlení pro skupinu domácností, které mají ztížený přístup k bydlení

Stabilita

Bydlení je spojeno s pocitem jistoty, bezpečí a stability (sociální, ekonomické či prostředí. Předpokladem pro naplnění vize je vytvoření stabilního a předvídatelného prostředí pro všechny aktéry na trhu s byty. Stabilita v oblasti bydlení je důležitá jak pro mladou generaci, střední generaci, tak i pro seniory anebo pro investory, kteří investují své peníze. Pro vytvoření stabilizovaného prostředí, které bude efektivně využívat zdroje na skutečné problémy z praxe, je třeba kvalitní legislativní oblast a právní úprava.

Za hlavní priority této vize je považováno stabilizace finanční podpory bydlení (poskytnutí úvěrů), vymezení odpovědnosti a koordinace aktivit státu a zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev.

Kvalita

V prostředí svého obydlí trávíme velkou část svého života. Zajistit vyšší kvalitu bydlení by mělo být jedním z cílů každé politické reprezentace. Cílem je zlepšení stavebně technického stavu bytového fondu, snižování energetické náročnosti či zvýšení kvality vnějšího prostředí.

Hlavní priority této vize jsou přizpůsobení bytového fondu měnícím se potřebám obyvatel (stárnutí obyvatelstva, dřívější osamostatňování) a systémová revitalizace sídlišť.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 SOCIOEKONOMICKÁ ANALÝZA MĚSTA OLOMOUC

První kapitola praktické části bakalářské práce se zaměřuje na socioekonomickou analýzu města Olomouc. V této části bude pozornost věnována především charakteristice zvoleného území, kdy oblast bydlení, na kterou se práce zaměřuje, bude tvořit samostatnou kapitolu. V závěru práce bude provedeno vyhodnocení situace na základě vlastních poznatků.

3.1 Základní charakteristika města

Město Olomouc je centrem Olomouckého kraje a nachází se ve východní části České republiky v tzv. Hornomoravském úvalu. Olomouc leží v úrodné oblasti Haná v protáhlé sníženině na soutoku řek Moravy a Bystřice. Na území města zabírající 10 333 ha dosahuje nadmořské výšky od 219 m. n. m. do 420 m. n. m.

Olomouc lze charakterizovat jako centrum vzdělanosti a služeb nadregionálního významu, město s rozvinutým průmyslem, ale také s bohatou kulturně-historickou tradicí. Na svém území má stovky kulturních památek i řadu národních kulturních památek a tím se řadí na druhé místo jako nejvýznamnější památková rezervace ČR.

3.2 Obyvatelstvo

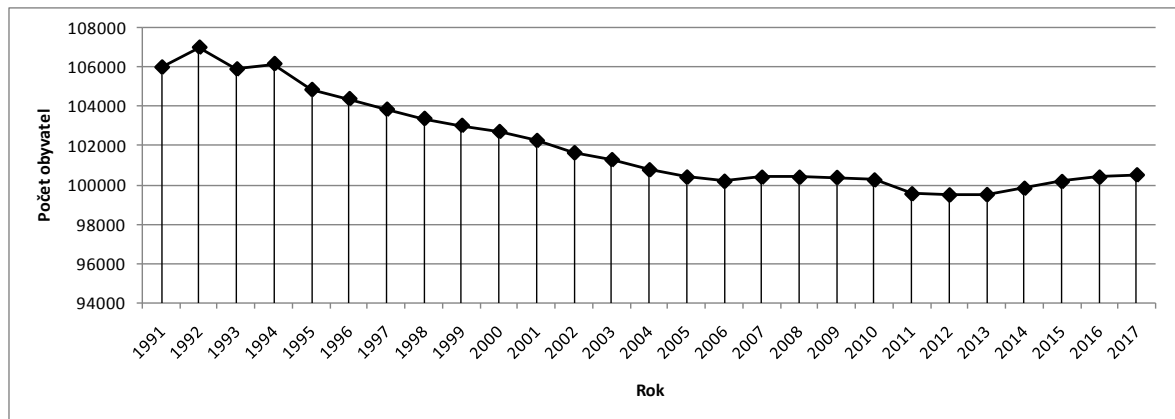
Z hlediska počtu obyvatel je město Olomouc šestým největším městem v České republice. K 31. 12. 2017 žilo v Olomouci 104 494 obyvatel. Největší zastoupení mají obyvatelé v produktivním věku (15-64 let) a to 64 381 obyvateli, ale toto číslo v průběhu let klesá. Poproduktivní věk (65 a více let) je zastoupen 19 980 obyvateli a naopak tato složka plynule roste. Nejméně obyvatel a to 16 133 je v předproduktivním věku (0-14 let). Stejně jako v celé České republice, tak i v Olomouci populace stárne a zvyšuje se průměrný věk, který ke konci roku 2017 je 42, 4 let.

3.2.1 Vývoj počtu obyvatel

Jak dokládá níže uvedený graf, tak při sčítání obyvatel v roce 1991 žilo na území města Olomouce 105 990 obyvatel a o rok později se počet obyvatel zvýšil na 107 001 obyvatel, což je nejvyšší počet obyvatel, které na území žilo. V následujících letech dochází k úbytku obyvatelstva a to až do roku 2007, kdy došlo k nepatrnému nárůstu, a počet obyvatel narostl na 100 373 a o rok později tento počet setrval na stejné hodnotě. V letech 2011–2014 spadl počet obyvatel pod stotisícovou hranici. V roce 2015 byla tato hranice opět překročena a od té doby se počet obyvatel postupně zvyšuje.

Sestupný trend v počtu obyvatel v 90. letech 20. století souvisel s procesem suburbanizace, což chápeme jako odliv obyvatelstva z jádra města do zázemí města. Vliv na úbytek obyvatelstva měla i územní změna města Olomouce.

Graf: 1 Vývoj počtu obyvatel (ČSÚ, ©2018)

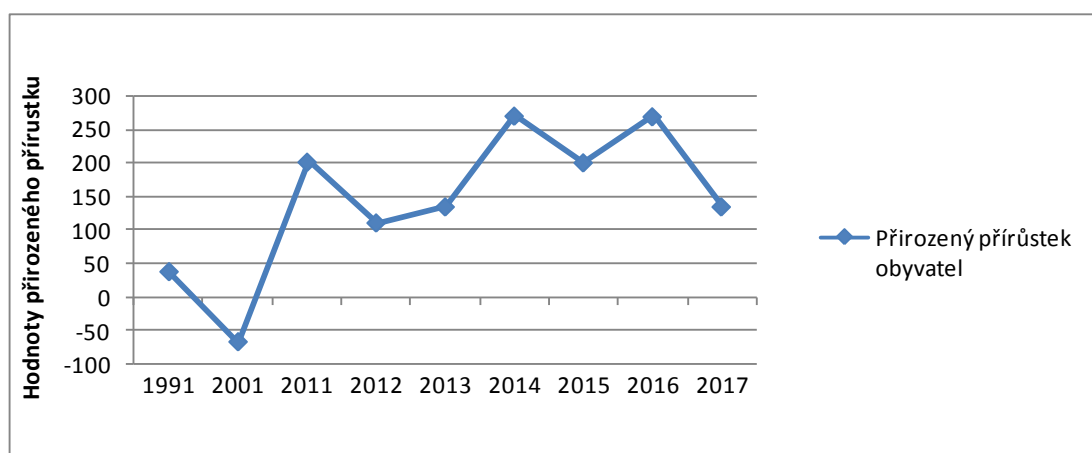


3.2.2 Pohyb obyvatelstva

Vývoj počtu obyvatel je ovlivňován dvěma způsoby - přirozeným pohybem obyvatelstva a mechanickým pohybem obyvatelstva.

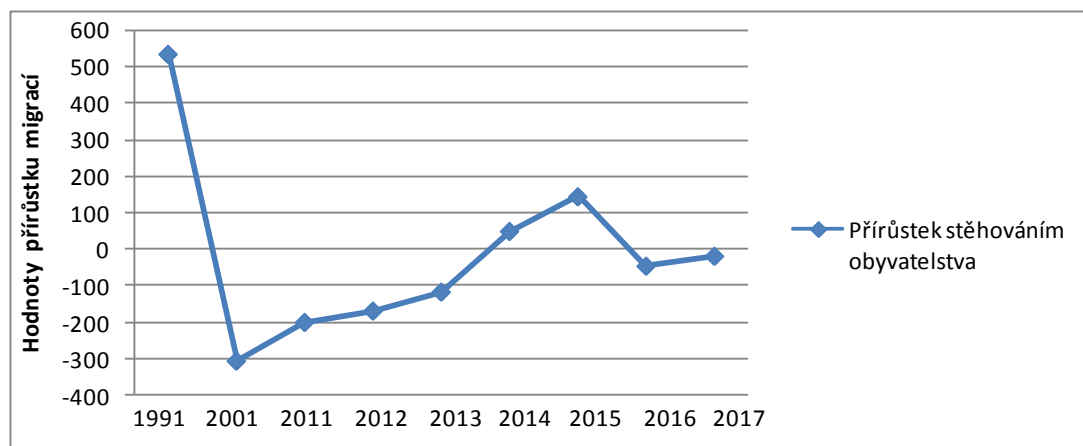
Přirozený pohyb obyvatelstva v následujícím grafu nám udává rozdíl mezi počtem narozených a zemřelých. Na začátku 90. let 20. století byl přirozený přírůstek kladný, ale docházelo k jeho snižování a v roce 1994 nastal přirozený úbytek, který pokračoval až do roku 2003. Opětovný přirozený přírůstek nastal až v roce 2004, který pokračuje až do roku 2017.

Graf: 2 Přirozený pohyb obyvatelstva (ČSÚ, ©2018)



Mechanický pohyb obyvatelstva, neboli migrační je zkoumán v níže uvedeném grafu a udává rozdíl mezi počtem přistěhovalých a vystěhovalých. Migrační přírůstky se oproti přirozenému přírůstku / úbytku držely až do poloviny 90. let 20. století v kladných číslech a významně je převyšovaly. Úbytek obyvatelstva nastal v roce 1996, tj. o dva roky později než přirozený úbytek. Hlavním důvodem bylo osamotnění tří obcí od Olomouce. Úbytek trvá až do roku 2017. Výjimkou jsou roky 2014 a 2015, kdy celkový přírůstek obyvatel se udržel v kladných číslech.

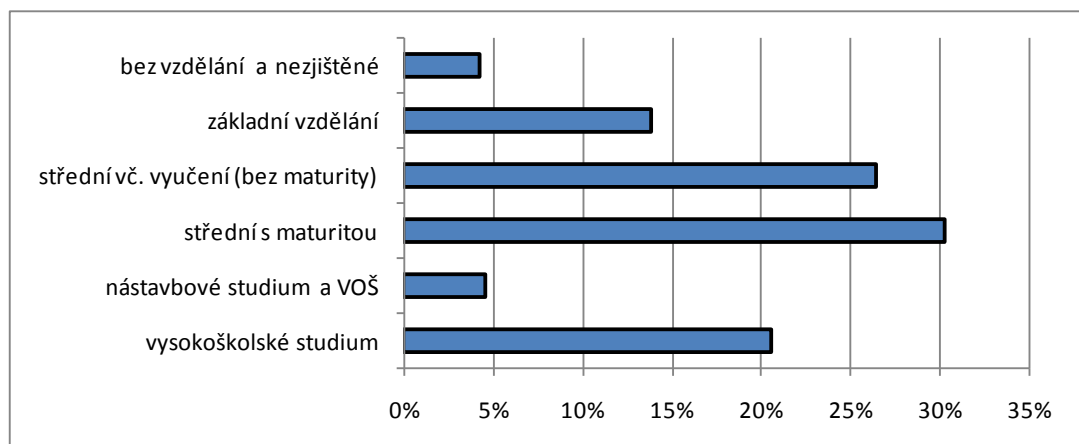
Graf: 3 Změna počtu obyvatel v důsledku migrace (ČSÚ, ©2018)



3.2.3 Vzdělanostní struktura obyvatel

Dle údajů, které byly zjištěny Sčítáním lidu, domů a bytů v roce 2011 je patrné, že v Olomouci převládá jako nejvyšší dosažené vzdělání střední vzdělání. Pozitivně lze hodnotit klesající počet osob se základním vzděláním, který oproti roku 1991 klesl o 11,5%. Pozitivní je i zájem o nástavbové a vyšší odborné vzdělání a hlavně rostoucí počet osob s vysokoškolským vzděláním, který se oproti roku 1991 téměř zdvojnásobil.

Graf: 4 Struktura obyvatel podle dosaženého vzdělání v % (ČSÚ, ©2018)



3.3 Školství

Zřizovatelem mateřských škol, které jsou zřízené jako samostatné příspěvkové organizace nebo jako příspěvkové organizace základních nebo mateřských škol, je město Olomouc. Těch na území města nalezneme 49. Dalších 16 mateřských škol je zřízeno jinými subjekty. Kapacita mateřských škol postupně roste, tak aby docházelo k uspokojení budoucích zájemců o umístění dítěte do mateřské školy.

Základní školy na území města Olomouce jsou různého charakteru např. sportovní, jazykové, školy s rozšířenou výukou vybraných předmětů, škola s britským vzdělávacím programem apod. a také se zde nacházejí 4 víceletá gymnázia. Zřizovatelem 25 základních škol je město Olomouc a ty doplňuje 11 základních škol soukromých a jiných zřizovatelů. Kapacita základních škol je v současné době dostačující. Problém je v malém počtu školních družin a z toho důvodu jsou většinou do těchto zařízení přijímány žáci pouze prvních až třetích tříd. Mimoškolní aktivity zajišťují také Domovy dětí a mládeže nebo neziskové organizace zaměřené na vzdělání či volnočasové aktivity.

Město Olomouc je centrem středoškolského vzdělání jak pro obyvatele žijící ve městě, tak i pro široké spádové území regionu. Na území se nachází 27 středních a vyšších odborných škol. Většina z nich je zřizována Olomouckým krajem, 7 škol je soukromých a 1 je zřízena Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy.

Město Olomouc můžeme označit nadregionálním centrem vzdělanosti v oblasti vysokého školství. Od roku 2005 v Olomouci působí Moravská vysoká škola, o.p.s., která je soukromá. Vznikla z důvodu absence vysoké školy s ekonomickým zaměřením. V Olomouci se nachází druhá nestarší univerzita v České republice, Univerzita Palackého v Olomouci, která byla založena roku 1573. Univerzita Palackého má 8 fakult, na kterých studuje více jak 20 000 studentů. Vysoký potenciál má v oblastech lékařských, přírodovědných a humanitních věd. Univerzita patří mezi nejkvalitnější univerzity České republiky a je mezinárodně respektovanou a vědecky výkonnou univerzitou v Evropě.

3.4 Zdravotnictví

Oblast zdravotnictví je v Olomouci na velmi dobré úrovni. Hlavním a zároveň největším zdravotnickým zařízením na území města Olomouce je Fakultní nemocnice Olomouc, která zabezpečuje všechna specializovaná oddělení až na infekční a nejbližší se nachází v Prostějově. V Olomouci ještě funguje jako příspěvková organizace Ministerstva obrany

České republiky Vojenská nemocnice Olomouc. A nachází se zde také Národní telemedi-
cínské centrum, zaměřené na výzkumné aktivity.

Mimo tato střediska se na území nachází 27 praktických lékařů pro děti a dorost a 63 pro
dospělé. Pokrytí zdravotní péče je nadstandardní a je zde i široká síť lékáren.

3.5 Kultura

Město Olomouc je velmi atraktivní, moderní město a obyvatelům nabízí rozmanitou na-
bídku v oblasti kulturní, sportovní a volnočasových aktivit. Najdeme zde historické památ-
ky, Moravskou filharmonii, divadla, galerie, knihovny a další. Do oblasti sportu lze zařadit
fotbalový stadion, zimní stadion, aquapark, plavecký stadion, lanové centrum, tenisové
kurty, sportovní halu a různá sportoviště. V Olomouci působí mnoho sportovních asociací
a sportovních klubů v různých sportovních disciplínách. Nesmíme také zapomenout na
místní parky a zoo a několik nákupních středisek, které jsou v posledních letech velmi čás-
to navštěvovány.

Město nabízí svým obyvatelům i návštěvníkům různé kulturní akce. Koná se zde například
Beerfest (největší pивní festival), Létofest (hudební festival), Academia film Olomouc (fes-
tival dokumentárních filmů), Divadelní Flora Olomouc (divadelní festival), Adventní
Olomouc (vánoční trhy s bohatým doprovodným programem), akce podporující kulturní
památky, tradice, ochranu přírody apod. Město Olomouc poskytuje opravdu bohatý pro-
gram a zpestřuje tak život občanů.

3.6 Doprava

Olomouc je díky své poloze dopravním uzlem a představuje spádové jádro pro oblast
Střední Moravy. Za hlavní silniční komunikace lze označit dálnice D35 (Hradec Králové –
Mohelnice – Olomouc – Lipník nad Bečvou) a D46 (Vyškov – Prostějov – Olomouc) a
silnici I/55 (Olomouc – Přerov – Hulín – Otrokovice – Uherské Hradiště – Hodonín - Břec-
lav – hranice ČR/Rakousko).

Olomouc hraje důležitou roli i v železniční dopravě. Výhodou je, že hlavní vlakové nádraží
se nachází relativně v blízkosti centra města. Olomoucí prochází II. a III. železniční kori-
dor. Velmi dobré spojení je s Prahou, které se nyní pohybuje mezi 2 až 2,5h. Naopak pro-
blémové spojení je s městem Brno.

Městská hromadná doprava v Olomouci je součástí Integrovaného dopravního systému Olomouckého kraje. Obyvatelé města mohou využít 7 tramvajových linek a 23 autobusových linek.

3.7 Hospodářství

Město Olomouc má z hlediska sektorové zaměstnanosti největší podíl v terciárním sektoru. Velký podíl na tom má poloha města a jeho nadregionální význam a z toho důvodu se ve městě nachází kvalitní sektor veřejných služeb a to hlavně v oblasti zdravotnictví, vzdělávací a sociální. Na druhém místě je zastoupen sekundární sektor a nejmenší podíl na zaměstnanosti má primární sektor.

Dle počtu zaměstnaných podle odvětví je nejvíce zaměstnaných v odvětví průmyslu, na druhém místě je zastoupeno odvětví obchodu a velmi výraznou skupinu pak tvoří odvětví zdravotní a sociální péče a vzdělání.

Výše zmíněné se odráží i na zaměření zaměstnavatelů. Největšími zaměstnavateli jsou Univerzita Palackého v Olomouci, Fakultní nemocnice Olomouc a společnost Honeywell Aerospace Olomouc s. r. o., která sídlí v obci Hlubočky-Mariánské údolí nedaleko Olomouce. K významným zaměstnavatelům patří NESTLÉ ČESKO s. r. o., OLMA Olomouc a závod Zora (potravinářský průmysl. Dále pak GEMO Olomouc, spol. s. r. o. (stavební průmysl) a FARMAK, a. s. (farmaceutický průmysl) a M. L. S. Holice, spol. s. r. o. (elektroprůmysl). (Olomouc, ©2017)

4 ANALÝZA DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU

4.1 Domovní fond

Na území města Olomouce v roce 2011, kdy proběhlo Sčítání lidu, domů a bytů, bylo v evidenci celkem 10 657 domů, což představuje nárůst oproti sčítání z roku 2001 o 1 173 domů (12,4 %). Z celkového počtu domů bylo 705 domů neobydlených (6,6 %), to značí, že oproti roku 2001 došlo také k jejich nárůstu.

Při podrobnějším upřesnění trvale obydlených domů, kdy jejich počet činil 9 952, vyplývá, že 68,9 % z nich tvoří rodinné domy a jejich počet se oproti roku 2001 zvýšil o 774 domů. Bytové domy také navýšili svůj počet a to přesně o 202 domů a podílejí se tak 28,3% (viz tab. 1).

Tab. 1 Domovní fond v letech 2001 a 2011 (ČSÚ, ©2018)

Rok	Celkem	Obydlené domy			Neobydlené domy	
		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Celkem	% z celkového počtu domů
2001	9 484	8 941	6 114	2 614	543	5,7
2011	10 657	9 952	6 858	2 816	705	6,6

Výsledky posledního sčítání podle období výstavby nebo rekonstrukce domu ukázaly, že bytová výstavba klesá. Velký rozmach bytové výstavby nastal v 70. letech, který přišel s výstavbou panelových domů. Zvrat v počtu výstavbě bytových domů nastal v 80. letech a tento trend stále pokračuje. U rodinných domů je tendence vzrůstající.

Při analýze domovního fondu podle období výstavby nebo rekonstrukce domu zjistíme, že největší podíl obydlených domů pochází z let, které byly postaveny nebo rekonstruovány do roku 1970 (více jak 54%). Domovní fond za období 1971 – 2011 tvoří více jak 45 %. Průměrné stáří olomouckých domů v roce 2001 bylo 49,7 let, v roce 2011 52,2 let a neustále dochází k jeho zvyšování (viz tab. 2).

Tab. 2 Obydlené domy podle období výstavby (ČSÚ, ©2018)

Období výstavby nebo rekonstrukce domu	Celkem	Rodinné domy	Bytové domy
1970 a dříve	5 097	3 327	1 677
1971 – 1980	1 125	700	411
1981 – 1990	897	610	270
1991 – 2000	1 288	1 045	214
2001 – 2011	1 240	1 045	180

Převážná většina domovního fondu ke dni sčítání v roce 2011 je ve vlastnictví fyzických osob (72, 5%). Spoluvlastnictví vlastníků bytů (SVB) zaujímá 15, 6%, kdy obydlenost je odvozena od počtu skutečně bydlících osob. Ve vlastnictví obce či státu bylo 2,5% a bytová družstva vlastnila 1,7%. Olomouc v porovnání s vyšším územním celkem dosahuje podobných hodnot, vyšších hodnot dosahuje jen SVB (viz tab. 3).

Tab. 3 Obydlené domy podle vlastnictví v roce 2011 (ČSÚ, ©2018)

Obec, region	Vlastnictví domů			
	Fyzická osoba	Obec, stát	Bytové družstvo	SVB
Olomouc	7 220	247	171	1 549
	72,5 %	2,5 %	1,7 %	15,6 %
ČR	1 499 512	48 948	31 509	137 687
	83,3 %	2,7 %	1,8 %	7,6 %

4.2 Bytový fond

V Olomouci převažuje zástavba v bytových domech městského typu a sídlištní zástavby. V příměstských částech správního území města se vyskytují převážně rodinné domy venkovského či předměstského charakteru. Mezi nejintenzivněji zastavěná území bytovou zástavbou patří historické centrum, panelová sídliště a to hlavně sídliště Povel a sídliště v Neředíně. Sociálně ekonomické problémy obyvatel (například nezaměstnanost nebo zvýšená kriminalita) nehrozí v žádném panelovém sídlišti, ale negativně je vnímáno sídliště Černá cesta.

Bytový fond na území statutárního města Olomouce zahrnoval v roce 2011 celkem 46 680 bytů a z toho je 43 070 bytů trvale obydlených. V porovnání se stavem bytového fondu před deseti lety neobydlené byty vzrostly, ale zaujímají stejné procento. To znamená, že každý třináctý byt není trvale obydlen. Stejnou vzrůstající tendenci mají i obydlené byty (viz tab. 4).

Z hlediska právního důvodu užívání bytu je většina bytů v osobním vlastnictví a to celkem 24 871 bytů, což představuje 57, 7% a z toho 7 107 (16,5 %) bydlí v domě vlastním. Nájemní bydlení je zastoupeno 13 732 byty (34 %) a družstevní 7 567 byty (18,7 %).

Tab. 4 Bytový fond v letech 2001 a 2011 (ČSÚ, ©2018)

Rok	Celkem	Obydlené byty			Neobydlené byty	
		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Celkem	% z celkového počtu bytů
2001	43 744	40 367	7 808	32 279	3 377	7,7
2011	46 680	43 070	8 685	34 038	3 610	7,7

Nejvíce trvale obydlených bytů bylo postaveno v šedesátých a osmdesátých letech minulého století. Jedná se převážně o výstavbu panelových sídlišť, čímž byl ovlivněn vzhled města Olomouce z architektonického hlediska. Podíl 44,3 % zaujímají byty postavené roku 1970 a dříve. Podle toho lze usoudit, že v budoucnosti se bude muset zajistit jejich náhrada (např. pomocí nové výstavby) a zároveň se budou zvyšovat nároky na rekonstrukci (viz tab. 5).

Tab. 5 OB podle období výstavby nebo rekonstrukce v r. 2011 (ČSÚ, ©2018)

Období výstavby nebo rekonstrukce					
1970 a dříve	1971-1980	1981-1990	1991-2000	2001-2011	Nezjištěno
19 071	8 800	5 758	4 426	4 007	1 008

Z pohledu počtu obytných místností mají největší podíl byty s více jak třemi místnostmi. V bytovém fondu Olomouce se jich nachází 31 283 tj. 72,6 %. V SLDB 2001 se kuchyň považovala za místnost, pokud se jednalo o tzv. obytnou kuchyň. Za to při SLDB 2011 se za obytnou místnost považovala kuchyň o ploše 8 m² a větší. To mohlo mít vliv na výrazný pokles bytů, které jsou stále poptávané na trhu bytů, s jedním nebo dvěma pokoji. Jejich počet od roku 2001 do roku 2011 klesl o 10 192 bytů, celkem o 54,4 % (viz tab. 6).

Tab. 6 OB podle počtu obydlených místností v letech 2001 a 2011 (ČSÚ, ©2018)

	Počet obytných místností				
	1	2	3	4	5 a více
2001	5 726	13 003	16 902	3 003	1 281
2011	1 997	6 540	11 362	14 398	5 523

Na kvalitu úrovně bydlení má vliv i průměrný počet osob na jeden obydlený byt, který klesl z 2,51 (SLDB 2001) na 2,28 (SLDB 2011). Zároveň došlo ke zvýšení jak celkové plochy, tak i obytné plochy bytu. Dále úroveň bydlené souvisí s velikostí domácností, které žijí v jednom bytě (viz tab. 7). Největší podíl zastoupení mají jednočlenné domácnosti (33,7 %) nebo dvoučlenné domácnosti (30,9 %) a u tříčlenných domácností a více dochází k poklesu, s čímž může být spojeno stárnutí obyvatelstva nebo společenský trend tzv. „singles“ (lidé žijící sami bez partnera) a „mingles“ (lidé, kteří mají partnera, ale nechtějí s ním sdílet domácnost).

Tab. 7 Bytové domácnosti podle počtu členů v letech 2001 a 2011 (ČSÚ, ©2018)

	Typ domácnosti					
	Celkem	Jednočlenné	Dvoučlenné	Tříčlenné	Čtyřčlenné	Vícečlenné
2001	40 367	10 915	11 326	8 074	7 678	2 374
2011	43 070	14 510	13 293	7 594	5 616	2 057

Sociální bydlení

Sociální bydlení má za účel poskytnout péči důchodcům, osobám zdravotně postiženým a sociálně nepřízpůsobivým a také bezdomovcům. Na území statutárního města Olomouce se k 01. 01. 2017 nachází 2 domovy pro důchodce s 346 místy, 1 domov pro osoby se zdravotním postižením, 4 azylové domy, 4 chráněná bydlení, 5 denních stacionářů a 4 nízkoprahová zařízení pro děti a mládež.

Správa nemovitostí Olomouc, a.s.

Roku 2002 byla založena statutárním městem Olomouc SNO, a. s., která zajišťuje provoz městský a nebytových prostor. V roce 2017 spravovala 1 517 bytů a 395 nebytových prostor ve 133 domech. SNO, a. s. má na starost i bytové domy pro soukromníky. Ke konci roku 2017 spravovala 7 432 bytových jednotek a 829 nebytových prostor ve 456 domech. Počet těchto prostor klesá a jejich pokles se očekává i v budoucnu.

V minulosti v Olomouci fungoval Fond rozvoje bydlení statutárního města Olomouc, ten byl k 1. 1. 2011 zrušen. Město Olomouc nemá žádný strategický dokument, který by se výhradně zabýval oblastí bydlení. Statutární město se na nové bytové výstavbě aktuálně nepodílí, ta je realizována soukromými developerskými společnostmi, které v roce 2017 dokončili 482 bytů.

4.3 Trh s byty

Olomouc patří mezi nejatraktivnější místa pro bydlení a to díky své historii, kulturní tradici, parkům a zázemí pro rekreaci, stavu životního prostředí a příznivým klimatickým podmínkám a tím potvrzuje vysoké postavení v rámci České republiky. Nesmíme také zapomenout na to, že v Olomouci sídlí Univerzita Palackého, na které studuje více jak 21 000 studentů a tím je do jisté míry ovlivněn trh s byty v Olomouci, převážně nájemního bydlení.

Poptávka po bydlení v Olomouci je veliká i díky výše uvedeným důvodům. Bohužel ceny nemovitostí či výše nájemného jsou obrovské (viz tab. 8 a tab. 9). Po Praze a Brně má Olomouc nejdražší nájemné. Ne každý si tuto cenu může dovolit a to může mít na následek úbytek počtu obyvatel v Olomouci. Ti se stěhují do okolních měst, kde jsou nájmy a nemovitosti mnohem levnější. Na straně poptávky dojde brzo také ke změně v souvislosti se zpřísněním podmínek pro poskytování hypoték. To znamená, že každý kdo si bude chtít pořídit vlastní nemovitost, bude muset použít minimálně 10% vlastních prostředků, čímž se velice zužuje trh, protože určité skupiny na 10% z vysokých cen nenašetří.

Tab. 8 Obvyklé tržní nájemné v Olomouci (HRK, ©2018)

Velikost bytu	Obvyklé nájemné
1 + 1, 1 + kk	8 000 - 12 500 Kč
2 + 1, 2 + kk	11 000 - 14 500 Kč
3 + 1, 3 + kk	15 000 - 19 500 Kč
4 + 1, 4 + kk	18 000 - 23 000 Kč

Nabídka nemovitostí na trhu bydlení v Olomouci je velice nízká, to má za následek vysoké ceny nemovitostí. Ty dosáhly takzvaného stropu, kde se nějaký čas udrží. Nabídka je závislá na nové developerské výstavbě. Se stlačením cen mohou pomoci plánované projekty v městské části Neředín a budoucí rezidence Bydlení Šantovka nedaleko historického jádra města. Bydlení v novostavbách si mohou dovolit jen určité skupiny lidí nebo takové, které jsou ochotni se na celý život zadlužit. Průměrná cena jednopokojových bytů bude dosahovat zhruba 2 miliony korun, byty se čtyřmi pokoji a více až 10 milionů korun. Až se realitní trh nasytí novostavbami, developeři budou muset astronomické ceny bytů snížit.

Tab. 9 Cena prodeje bytů v Olomouci (HRK, ©2018)

Velikost bytu/ m ²	Cena nemovitostí
1 + 1, 1 + kk/ do 40 m ²	1 350 000 - 2 250 000 Kč
2 + 1, 2 + kk/ do 65 m ²	1 700 000 - 3 500 000 Kč
3 + 1, 3 + kk/ do 90 m ²	2 400 000 - 6 200 000 Kč
4 + 1, 4 + kk/ do 122 m ²	3 700 000 – 8 700 000 Kč

V Olomouci tak vznikl převis poptávky nad nabídkou. Například před 4 lety bylo možné v Olomouci koupit byt 2 + 1 za 900 000 Kč a byt 3 + 1 za 1 150 000 Kč. Ceny v roce 2018 jsou vysoké a přemrštěné a dá se říci, že ceny neodpovídají skutečné hodnotě. Nejhorší pak dopadnou ti, kteří koupili předraženou nemovitost a financovali ji s pomocí hypotéky. Budou totiž splácet něco, co už takovou hodnotu nemá.

Cenová mapa pozemků je určující pro toho, kdo potřebuje znát cenu pozemku. Cena pozemku se určuje podle jeho funkce. Cenová hladina pozemků v Olomouci roste od okrajů města směrem k městskému jádru. Pozemky s využitím pro bydlení patří k těm významnějším. Výstavba rodinných domů se spíše koncentruje do okrajových částí, kde se drží venkovský typ zástavby.

Olomouc se řadí mezi nejdražší města v České republice, což z ekonomického hlediska se pro určité skupiny obyvatel (mladé rodiny, sociálně slabé či obyvatele s nízkými příjmy) stává bydlení čím dál tím méně dostupné.

Tab. 10 Průměrné ceny pozemků využitých pro RD a BD (Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce 2016/2017, ©2018)

Poloha	Průměrné ceny Kč/m ²	
	Rodinné domy	Bytové domy
Městské jádro	2 805	2 189
Vnitřní město	1 744	1 571
Okrajové části	1 611	1 415
Celkem	1 701	1 611

5 SWOT ANALÝZA

SWOT analýza je zkratkou anglických slov: **S**trengths (silné stránky), **W**eakness (slabé stránky), **O**pportunities (příležitosti) a **T**hreats (hrozby). Vnitřní analýzu tzv. analýzu vnitřních podmínek tvoří silné a slabé stránky, naopak příležitosti a hrozby tvoří analýzu k vnějšímu prostředí. Úkolem analýzy je rozbor současné a očekávané budoucí situace, kdy slabé stránky přeměníme na ty silné a příležitosti na hrozby.

Velkým přínosem pro vytvoření SWOT analýzy byl pořad: Jak se žije v Olomouci, který je vysílán od února roku 2017. Pořad představuje všech 27 olomouckých městských částí a zaměřuje se na historii, rozhovory s předsedy komisí městských částí a také se ptá přímo občanů, jak se jim v daném místě žije a co by popřípadě změnili. Na základě sledování tohoto pořadu a vyhodnocení nedostatků, které zmínili občané jednotlivých částí, byly vytyčeny hlavní problémy. Především se jedná o problém s parkováním, s kterým se potýká celé území Olomouce. Jako další byly uvedeny požadavky výstavbu nových chodníků nebo jejich předlažbu, výstavbu dětských hřišť a také na zeleň a lavičky v okolí svého bydliště.

SWOT analýza byla zpracována na základě provedené socioekonomické analýzy, analýzy domovního a bytového fondu, požadavků občanů, ale i na základě vlastních zkušeností a znalostí.

Silné stránky

- Atraktivní lokalita pro život (přirozené centrum Olomouckého kraje)
- Zvyšování intenzity bytové zástavby
- Postupná regenerace bytového fondu a revitalizace veřejných prostranství

Slabé stránky

- Chybějící koncepce rozvoje bytové politiky
- Demografická struktura – stárnutí populace
- Nedostatečná kapacita sociálního bydlení
- Vysoké stáří domovního a bytového fondu
- Vysoké tržní ceny bytů, které se z ekonomického hlediska stávají pro určité skupiny obyvatel hůře dostupné
- Monofunkčnost panelových sídlišť
- Absence dostačujících parkovacích míst

Příležitosti

- Vytvoření strategie a koncepce veřejných prostranství (zajistit rozšiřování ploch zeleně ve vlastnictví města, zvýšit kvalitu pohybu pro chodce a celkově zvýšit veřejnou vybavenost a s tím související kvalitu života)
- Zvýšení atraktivity a podpora rozvoje kvality bydlení a tím snížit suburbanizaci.
- Postupná rekonstrukce staršího bytového fondu
- Výstavba nových bytových domů, která přispěje ke snížení stáří bytového fondu

Hrozby

- Pokračující úbytek obyvatelstva
- Nedostatek sociálního bydlení s pokračujícím růstem stárnutí populace
- Nesoulad poptávky a nabídky na trhu s byty
- Růst intenzity automobilové dopravy s následkem zhoršení kvality života (veřejné prostranství zastavěné tzv. dopravou v klidu, hluk, vliv na životní prostředí)

5.1 Návrhy projektů

Vybudování dětských hřišť

Dle občanů jednotlivých olomouckých městských částí se nejvíce opakoval požadavek na výstavbu dětských hřišť. Z tohoto hlediska a z vlastních zkušeností, které korespondují s požadavky komisí městských částí, byly vybrány tyty lokality pro výstavbu zcela nových dětských hřišť:

- ulice Hlušovická, Černovír – dětské hřiště pro děti od 3 do 12 let
- ulice pplk. Sochora, Droždín – dětské hřiště pro děti od 6 do 12 let

Dále byly vybrány již stávající dětská hřiště, kde je třeba udělat rekonstrukci anebo doplnit prvky, které budou vyhovovat požadavkům občanů. Konkrétně se jedná o:

- ulici V Hlinkách, Nová Ulice – kompletní rekonstrukce
- ulice Kmochova, Nová Ulice – doplnění prvků pro děti od 3 do 6 let

Cílem projektu je vybudování kvalitních hřišť, která budou splňovat požadavky na bezpečnost a která budou vyhovovat evropským normám. Herní prvky budou navrženy tak, aby byly vytvořeny dětem podmínky pro hru a aby podpořily rozvoj pohybových schopností dětí a celkově podpořily jejich zdravý vývoj.

Projekty se budou zaměřovat hlavně na děti ve věku od 3 do 12 let a budou sloužit jak rodinám s dětmi, tak i veřejnosti. Hlavním přínosem projektu je vytvoření zázemí pro určitou skupinu občanů a tím zvýšit atraktivitu místa a kvalitu života v daném území. Časový harmonogram výstavby jednoho hřiště se odhaduje na 4 měsíce, u rekonstrukce a doplnění prvků se tato doba sníží o polovinu.

Více než dva miliony korun směřovali v roce 2018 do výstavby a obnovy dětských hřišť či sportovišť v Olomouci. Se stejnou výší investice počítá město i v roce 2019. Drobné úpravy hřišť jsou zajišťovány celoroční průběžnou údržbou a jednou ročně prochází velkou technickou kontrolou.

Tab. 11 Vzorový položkový rozpočet dětského hřiště (Lefay s.r.o., ©2018)

Název položky	Katalogová cena	Celkem (+ montáž, DPH 21%)
Herní sestava celokovová	145 300	185 856
Houpačka pro dvě děti	39 990	51 776
Houpačka „hnízdo“	37 600	40 400
Dětská hrazda DUO	13 790	18 622
Šplhací sestava	26 600	35 574
Houpačka na pružině – auto	10 100	13 431
Houpačka na pružině – zvíře	10 100	13 431
Pískoviště 2x2m	17 000	20 570
Dopadová plocha kačírek	12 000	14 520
Terénní úprava	22 500	27 225
Montáž	16 800	20 328
Informační tabule s provozním řádem	4 200	5 082
Dřevěná venkovní sedací souprava	10 000	12 100
Cena celkem s DPH v Kč		458 915

Územní plán i občané města považují za problém panelová sídliště a s tím související kvalitu veřejných prostranství. Z tohoto důvodu je cíl zaměřen na regeneraci těchto lokalit. V Olomouci se jedná především o největší sídliště Úzké Díly v městské části Neředín a sídliště Povel v územní části se stejným názvem. Sídliště jsou tvořena panelovými byty z 60. a 80. let 20. století. Tato sídliště patří k nejhustěji zastavěným územím v Olomouci a žije tam více jak 11 000 obyvatel.

Smyslem projektů zaměřená na sídliště je řešení nejzávažnějších vyskytujících problémů. Zejména jejich monofunkčnost, problémy s parkovacími místy, špatný stav chodníků nedostatek zeleně.

Navýšení parkovacích míst

Největší problémy v obytných zónách zmíněných sídlišť jsou problémy s parkovacími místy, ty jsou řešeny na povrchu a jejich počet je nedostačující. Je tedy třeba počítat s tím, že v budoucnu bude potřeba tyto místa navýšit a zároveň neporušit příliš vzhled veřejného prostranství. Pro tyto projekty byly vybrány tyto lokality:

- ulice Heyrovského, Povel – výstavba parkovacích míst + výsadba zeleně

Jednalo by se o úpravu stávajících kapacit parkovacích míst (až 130 parkovacích míst) a také o rozšíření komunikace a úpravu chodníků. Součástí projektu bude i obnova zeleně. Počítá se s výsadbou vzrostlých stromů, keřů a popínavých rostlin.

Více míst k parkování budou využívána především občany s bydlištěm blízko této ulice. Na této ulici se nachází základní škola Heyrovského a tak parkoviště bude upraveno i to-muto účelu.

Náklady všech stavebních prací se odhadují na 54 milionů korun. Projekt bude spolufinancován statutárním městem Olomouc a Státním fondem rozvoje bydlení (viz kapitola 2.3.1).

- ulice U Kovárny, Neředín – výstavba parkovacích míst + výsadba zeleně

Tento projekt by rozšířil stávající parkovací místa na základě územního plánu o dalších 7 parkovacích míst, součástí projektu bude výsadba převážně keřů. Nově vzniklá místa budou využívána především občany ulice U Kovárny a náklady se odhadují na 720 tisíc korun. Projekt bude financován statutárním městem Olomouc za podpory finančních prostředků ze Státního fondu rozvoje bydlení.

ZÁVĚR

První polovinu této práce tvořila část teoretická, která se v první řadě zaměřila na všeobecný pohled na bydlení, legislativu v oblasti bydlení a bytovou politiku v České republice. Bydlení má nenahraditelnou roli a má velký vliv na život člověka. Lidé v něm prožívají většinu svého života a slouží k uspokojování řady potřeb. Nedostatečné nebo nevyhovující bydlení může mít negativní dopad jak pro jedince, tak i pro celou společnost. Z tohoto důvodu bych chtěla poukázat na to, že bytová politika je velmi významná jak na celostátní, tak i obecní úrovni. Ústředním orgánem v oblasti bydlení je Ministerstvo pro místní rozvoj, které v této oblasti hraje nejdůležitější roli. Stanovuje cíle bytové politiky, které jsou naplňovány právními předpisy a podpůrnými nástroji financované ze státního rozpočtu a z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení tak, aby odpovědnost k občanovi při zajištění bydlení byla adekvátní jeho potřebám. Jako poskytovatel podpory v rámci stavebního spoření má neméně důležitou roli Ministerstvo financí. Stejně tak Ministerstvo práce a sociálních věcí, které poskytuje dávky pomoci např. formou doplatku nebo příspěvku na bydlení. Nelze zapomenout na Ministerstvo životního prostředí s programem Nová zelená úsporám. Všechny tyto státní instituce pomáhají naplňovat cíle, které jsou stanovené v strategickém dokumentu Koncepce bydlení ČR do roku 2020 (revidovaná).

Druhá polovina práce, praktická část, byla zaměřena na socioekonomickou analýzu, analýzu domovního a bytové fondu s cílem nalézt problémy v oblasti bydlení a navrhnout projekty, které by mohly přispět k odstranění těchto problémů a zajistit tak lepší kvalitu a úroveň života obyvatel. Město Olomouc je velice atraktivním místem pro bydlení s kulturně-historickou tradicí. Díky své poloze ho lze charakterizovat jako přirozené centrum Olomouckého kraje, centrum vzdělanosti a služeb nadregionálního významu. Z hlediska počtu obyvatel patří Olomouc k těm největším. K 31. 12. 2017 žilo v Olomouci 104 494 obyvatel. S výhledem do budoucna se počítá, že počet obyvatel bude klesat a že spadne až po stotisícovou hranici. Trend demografického stárnutí se projevuje i v Olomouci. Udržitelnost kvality života obyvatel bude záviset i na schopnosti vypořádat s nedostatkem sociálního bydlení.

Aktuální situace na trhu s byty v Olomouci není vůbec příznivá. Ceny bytu jsou vysoké a zbytečně přemrštěné, že ceny neodpovídají skutečné hodnotě. Navíc došlo ke zpřísnění podmínek pro poskytování hypoték. To znamená, že každý kdo si bude chtít koupit nemovitost, musí použít minimálně 10% vlastních prostředků, čímž se vlastní bydlení stává do-

stupné jen pro malou skupinu obyvatel. Olomouc zaujímá 3. místo ve výši nájemného hned po Praze a Brnu. Navíc je Olomouc univerzitním městem, tudíž je snadnější, když se na nájemné složí skupina studentů než například rodina s dětmi. To má za následek, že ty skupiny, které v dnešní době nedosáhnou na nájemné v Olomouci, se stěhují do okolí města, kde jsou nájmy a ceny bytů podstatně levnější. Částečně by s tímto problémem mohla pomoci nová bytová výstavba, která je realizována developerskými společnostmi. Ve výhledu nejbližších let slibují navýšení bytů o více jak 2 000 bytů. Nicméně cena těchto novostaveb bude vysoká a na její pořízení dosáhne jen určitá skupina obyvatel.

Analýzy domovního a bytové fondu poukázala na to, že stáří těch fondů se pohybuje okolo 50 a více let a neustále dochází k jeho zvyšování. V Olomouci je vysoký podíl bytů postavených před rokem 1970, což klade zvýšené nároky na jejich obnovu, rekonstrukci či zajištění náhrady formou nové výstavby. Územní plán i občané města považují za problém panelová sídliště a s tím související kvalitu veřejných prostranství. Jako další problém bych uvedla, že statutární město nedisponuje strategickým dokumentem, který by se zabýval výhradně oblastí bydlení. Momentálně je tato oblast řešena jednotlivými odbory Magistrátu města Olomouce. Jako pozitivum lze uvést, že podle ukazatelů kvality bydlení se celková úroveň bydlení zvyšuje.

Dle zjištěných informací, díky sledování pořadu Jak se žije v Olomouci, kde probíhali rozhovory s občany a převážně z vlastních znalostí byla vytvořena SWOT analýza a navrženy projekty na realizaci 4 dětských hřišť a rozšíření parkovacích míst ve dvou městských částech. Jejich uskutečněním se zvýší kvalita života a spokojenost obyvatel města Olomouce.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- GOLLER, Stanislav, Zita PROSTĚJOVSKÁ a Lucie BROŽOVÁ, 2009. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. 1. vyd. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 172s. ISBN 978-80-01-04419-3.
- KREBS, Vojtěch a Jaroslava DURDISOVÁ., 2010 *Sociální politika*. 5. vyd. Praha: Codex Bohemia, 544s. ISBN 978-80-7357-585-4.
- LUX, Martin, 2002. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství, 287s. ISBN 80-86429-12-1.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2016. *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidovaná)*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 56 s. ISBN 978-80-7538-107-1.
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, 2016. *Přehled finančních opatření státu poskytovaných na bydlení prostřednictvím MMR a SFRB v roce 2016*. 1. vyd. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 20 s. ISBN 978-80-7538-066-1.
- POLÁKOVÁ, Olga, 2006. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- SVATOŇOVÁ, Hana, 2012. *Integrovaná přírodověda 2 – Domácnost svět v malém*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 82s. ISBN 978-80-210-5204-8.
- ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové: Civitas per populi, 200 s. ISBN 80-903813-0-8.

Seznam internetových zdrojů:

- ČESKO, 1993. *Úplné znění Usnesení České národní rady č. 2/1993 Sb., o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky*. In: Sbíрка zákonů České republiky [online]. Částka 1, [cit. 2018-08-11]. Dostupné z: <https://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>
- ČESKO, 2000. *Zákon 128/2000 Sb., o obcích (obecních zřízeních)*, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů České republiky [online]. Částka 38, [cit. 2018-08-11]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>
- ČESKO, 2012. *Zákon č. 89/2012 Sb., Občanský zákoník*, ve znění pozdějších předpisů. In: Sbíрка zákonů České republiky [online]. Částka 33, [cit. 2018-08-11]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>
- ČSÚ, ©2018. *Cenzové domácnosti* [online]. [cit. 2018-08-21]. Dostupné z: https://www.czso.cz/csu/czso/13-5318-03-za_rok_2001-3_2_cenzove_domacnosti
- ČSÚ, ©2018. *Sčítání lidu, domů a bytů*. [online]. [cit. 2018-08-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/scitani-lidu-domu-a-bytu>
- ČSÚ, ©2018. *Vše o území*. [online]. [cit. 2018-08-01]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=profil-uzemi&uzemiprofil=31548&u=__VUZEMI__43__500496#
- HANÁČKÁ REALITNÍ KANCELÁŘ, ©2018. [online]. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: <http://www.hrk.cz/>
- INTERNETOVÝ PORÁL MPSV, ©2018. *Příspěvek na bydlení* [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: http://www.portal.mpsv.cz/soc/ssp/obcane/prisp_na_bydleni
- LEFAY s.r.o., ©2018. *Hřiště Piccolino* [online]. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: <https://www.hriste-piccolino.cz/detska-hriste-antivandal?page=3&ion=vs-AjaxFilterPart>
- LUX, Martin, 2005. O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením. *Sociologický časopis* [online]. Praha, 26 s. [cit. 2018-08-29]. Dostupné z: http://www.seb.soc.cas.cz/images/publikace_download/soccas41_2_lux.pdf
- MINISTERSTVO PRÁCE A SOCIÁLNÍCH VĚCÍ ČR, ©2018. *Pomoc v hmotné nouzi* [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: <https://www.mpsv.cz/cs/5#sphn>

- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, ©2018. Oblast politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a nájmu bytů a nebytových prostor [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Urada/Legislativa-v-priprave/Platne-pravni-predpisy-\(1\)/Oblast-politiky-bydleni,-rozvoje-domovniho-a-bytov](http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Urada/Legislativa-v-priprave/Platne-pravni-predpisy-(1)/Oblast-politiky-bydleni,-rozvoje-domovniho-a-bytov)
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, ©2018. *Bytová politika* [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika>
- MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, ©2018. *Podpora bydlení* [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni>
- NOVÁ ZELENÁM ÚSPORÁM, ©2018. *O programu* [online]. [cit. 2018-08-16]. Dostupné z: <https://www.novazelenausporam.cz/o-programu/>
- OLOMOUC, 2017. *Cenová mapa stavebních pozemků na území statutárního města Olomouce (2016/2017)* [online]. 14 s. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: http://apps.hfbiz.cz/apps/olomouc/cm/data/olomouc/text/text_cm2016.pdf
- OLOMOUC, 2017. *Strategický plán rozvoje města Olomouce* [cit. 2018-07-14]. Dostupné z: https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/21_/21874/02-socioekonomicka-analyza.cs.pdf
- SPRÁVA BYTOVÝCH DOMŮ, ©2018. *Co je družstevní bydlení* [online]. Praha [cit. 2018-08-29]. Dostupné z: <https://www.sbdpraha.cz/druzstevni-bydleni/bytova-vystavba/co-je-druzstevni-bydleni>
- STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, ©2017. *Programy a podpory* [online]. [cit. 2018-08-22]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/programy/>
- STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ, ©2017. *Základní informace o Státním fondu rozvoje bydlení* [online]. [cit. 2018-08-22]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>
- STATUTÁRNÍ MĚSTO OLOMOUC, ©2012. [online]. [cit. 2018-09-01]. Dostupné z: <http://www.olomouc.eu/>
- TV MORAVA, ©2014. *Jak se žije v Olomouci* [online]. [cit. 2018-09-02]. Dostupné z: http://www.tvmorava.cz/clanky/35/jak_se_zije_v_olomouci

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

©	autorské právo
%	procento
a.s.	akciová společnost
aj.	a jiný, a jiní, a jinak
apod.	a podobně
atd.	a tak dále
atp.	a tak podobně
BD	bytové domy
č.	číslo
ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
D	dálnice
h	hodina
ha	hektar
HRK	Hanácká realitní kancelář
Kč	Koruna česká
kk	kuchyňský kout
m.n.m.	metry nad mořem
m ²	metr čtverečný
MF	Ministerstvo financí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
např.	například
o.p.s.	obecně prospěšná společnost

OB	obydlené byty
RD	rodinné domy
s.r.o.	společnost s ručením omezeným
sb.	sbírka zákonů
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SNO, a. s.	Správa nemovitostí Olomouc, a. s.
str.	stránka
SVB	spoluvlastnictví vlastníků bytů
tj.	to je
tzv.	Takzvaně

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf: 1 Vývoj počtu obyvatel</i>	32
<i>Graf: 2 Přírozený pohyb obyvatelstva</i>	32
<i>Graf: 3 Změna počtu obyvatel v důsledku migrace</i>	33
<i>Graf: 4 Struktura obyvatel podle dosaženého vzdělání v %</i>	33

SEZNAM TABULEK

<i>Tab. 1 Domovní fond v letech 2001 a 2011</i>	37
<i>Tab. 2 Obydlené domy podle období výstavby</i>	38
<i>Tab. 3 Obydlené domy podle vlastnictví v roce 2011</i>	38
<i>Tab. 4 Bytový fond v letech 2001 a 2011</i>	39
<i>Tab. 5 OB podle období výstavby nebo rekonstrukce v r. 2011</i>	40
<i>Tab. 6 OB podle počtu obydlých místností v letech 2001 a 2011)</i>	40
<i>Tab. 7 Bytové domácnosti podle počtu členů v letech 2001 a 2011</i>	41
<i>Tab. 8 Obvyklé tržní nájemné v Olomouci</i>	42
<i>Tab. 9 Cena prodeje bytů v Olomouci</i>	43
<i>Tab. 10 Průměrné ceny pozemků využitých pro RD a BD)</i>	43
<i>Tab. 11 Vzorový položkový rozpočet dětského hřiště</i>	46

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Seznam právních předpisů v platném znění MMR ČR

PŘÍLOHA P I: SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ MMR ČR V PLATNÉM ZNĚNÍ PRO OBLAST BYDLENÍ, ROZVOJE DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU A NÁJMU BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR

Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů.

Nářízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.

Nářízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.

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

Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

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

Nářízení vlády č. 466/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou.

Nářízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let.

Nářízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Nářízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi.

Nářízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení.

Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby.

Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení.

Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let.

Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů).

Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů.

Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let.

Nařízení vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu.

Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám.

Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

Nařízení vlády č. 209/2013 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (změna NV 481/2000 Sb., NV 104/2003 Sb., NV 146/2003 Sb.).

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spolum vlastnictvím.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Nařízení vlády č. 319/2014 Sb. o použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou a o změně některých nařízení vlády.