

Politika podpory bydlení města Zlín

Václav Žák

Bakalářská práce
2025



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: 2024/2025

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení:	Václav Žák
Osobní číslo:	M22654
Studijní program:	B0413A050024 Ekonomika a management
Specializace:	Ekonomika a management veřejné správy a regionálního rozvoje
Forma studia:	Prezenční
Téma práce:	Politika podpory bydlení města Zlín

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Provedte literární rešerši na témata vztahující se k problematice bytové politiky ve městě Zlín.

II. Praktická část

- Provedte analýzu současného stavu bytové politiky ve městě Zlín.
- Navrhnete opatření pro efektivnější podporu bydlení ve městě Zlín.

Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

ČERNÁ, Eliška. *Z ulice do bytu: sociální práce v procesu reintegrace do bydlení*. Praha: Slon, 2019. ISBN 978-80-7419-282-1.
GURRAN, Nicole a BRAMLEY, Glen. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*. London: Palgrave Macmillan, 2017. ISBN 978-1-137-46403-3.
HALÍŘOVÁ, Gabriela. *Dávky na bydlení v České republice*. Praha: Leges, 2023. ISBN 978-80-7502-706-1.
KACZOR, Pavel. *Sociální systém ČR*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE, 2022. ISBN 978-80-245-2443-6.
KOCMAN, David a kolektiv autorů. *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí: náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze*. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2019. ISBN 978-80-270-7228-6.

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Filip Kučera, Ph.D.
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: 10. února 2025
Termín odevzdání bakalářské práce: 23. května 2025

L.S.

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.
děkan

doc. Ing. Petr Novák, Ph.D.
garant studijního programu

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění bez ohledu na výsledek obhajoby;
- bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- jedno vyhotovení bakalářské práce v listinné podobě bude ponecháno Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně k uložení;
- na moji 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;
- podle § 60 odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- pokud je výstupem 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, že

- jsem na bakalářské práci pracoval(a) samostatně a použitou literaturu jsem řádně citoval(a); v případě publikace výsledků budu uveden(a) jako spoluautor;
- odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou obsahově totožné.

Ve Zlíně, dne

.....
podpis autora

ABSTRAKT

Bakalářská práce nesoucí název Politika podpory bydlení města Zlín je rozdělena do dvou hlavních částí. První část se věnuje teorii, ve které je osvětlena terminologie z oblasti bydlení, bytové politiky a jejich nástrojů či cílů. Druhá, praktická část, je složena ze dvou dílčích kapitol. První z nich je analytická část, kde je zprvu představeno město Zlín, jeho demografická struktura a následně aktuální stav bydlení a bytového fondu. Následuje komparativní analýza všech krajských měst České republiky, vyjma hl. města Prahy. Na základě vyhodnocení analýzy jsou zjištěny silné a slabé stránky bytové politiky města Zlín, které jsou poté řešeny v poslední – návrhové části. V této kapitole jsou navrženy opatření, které mají za cíl zlepšit aktuální situaci v oblasti bydlení na území statutárního města Zlín.

Klíčová slova: bytová politika, podpora bydlení, bytový fond, komparativní analýza, Zlín

ABSTRACT

The bachelor thesis, entitled Housing Support Policy of the City of Zlín, is divided into two main parts. The first part is devoted to the theory, in which the terminology in the field of housing, housing policy and their instruments or objectives is explained. The second, practical part is composed of two subchapters. The first is the analytical part, where the city of Zlín, its demographic structure and then the current state of housing and housing stock are first introduced. This is followed by a comparative analysis of all regional towns in the Czech Republic, except for Prague. Based on the analysis, the strengths and weaknesses of the city's housing policy are identified Zlín, which are then addressed in the last - design part. In this chapter, measures are proposed to improve the current housing situation in the territory of the Statutory City of Zlín.

Keywords: housing policy, housing support, housing stock, comparative analysis, Zlín

Rád bych touto cestou poděkoval vedoucímu mé bakalářské práce panu Ing. Filipu Kučerovi, Ph.D. za cenné rady, odborné vedení a trpělivost, kterou mi věnoval během vypracovávání této práce. Zároveň také děkuji všem respondentům, kteří vyjádřili svou ochotu a vyplnili dotazníkové šetření, které je součástí praktické části.

V neposlední řadě patří poděkování mé rodině, která mě po celou dobu studia podporovala, dodávala mi motivaci a vytvářela vhodné podmínky pro studium.

OBSAH

ÚVOD.....	11
CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....	12
I TEORETICKÁ ČÁST.....	13
1 BYTOVÁ POLITIKA.....	14
1.1 DEFINICE A ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE	15
1.2 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	17
1.2.1 Požadavky Ministerstva pro místní rozvoj.....	17
1.3 VÝCHODISKA BYTOVÉ POLITIKY	18
1.3.1 Legislativní úprava.....	18
1.3.2 Strategické dokumenty.....	19
2 DOSTUPNOST BYDLENÍ.....	20
2.1 ANALÝZA DOSTUPNOSTI BYDLENÍ.....	21
2.2 ROLE STÁTU V BYTOVÉ POLITICE	22
2.2.1 Problémy a výzvy.....	23
2.3 BYTOVÁ NOUZE.....	23
2.3.1 Východiska bytové nouze	24
3 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....	25
3.1 DEFINICE A CÍLE SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ	25
3.2 PŘÍSTUPY K POJMU SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	26
3.3 PRINCIPY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ	26
3.4 PODPOROVANÉ BYDLENÍ	27
4 PODPORA BYTOVÉ POLITIKY	29
4.1 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	29
4.2 FINANČNÍ PODPORA BYDLENÍ	31
4.3 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ	31
4.4 ZPŮSOBY FINANCOVÁNÍ	33
4.4.1 Financování ze strany EU	33
4.4.2 Financování ze strany státu	34
4.4.3 Financování ze strany města	36
II PRAKTICKÁ ČÁST.....	37
5 ANALYTICKÁ ČÁST	38
5.1 CHARAKTERISTIKA MĚSTA ZLÍN.....	38
5.2 DEMOGRAFICKÁ STRUKTURA	39
5.3 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ MĚSTA OPTIKOU BYTOVÉ POLITIKY	41

5.4	BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚSTA.....	42
5.4.1	Přehled bytového fondu.....	42
5.5	SOUČASNÝ STAV FONDŮ BYDLENÍ	43
5.5.1	Bytový fond.....	43
5.5.2	Domovní fond.....	44
5.6	BYTOVÁ VÝSTAVBA A STAVEBNÍ ČINNOST VE MĚSTĚ ZLÍN.....	45
5.7	KOMPARACE BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA ZLÍN S OSTATNÍMI KRAJSKÝMI MĚSTY	45
5.7.1	Výběr indikátorů.....	46
5.8	KOMPARATIVNÍ ANALÝZA	47
5.8.1	Interpretace výsledků	55
5.9	DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	57
5.9.1	Analýza výsledků dotazníkového šetření	57
6	NÁVRHOVÁ ČÁST	68
6.1	OPATŘENÍ 1. – VÝSTAVBA DOSTUPNÉHO NÁJEMNÍHO BYDLENÍ.....	68
6.2	OPATŘENÍ 2. – REKONSTRUKCE SOUČASNÉHO BYTOVÉHO FONDU.....	72
6.3	OPATŘENÍ 3. – PODPORA OBYVATEL MĚSTA.....	73
6.3.1	Finanční subvence	73
6.3.2	Podpora informovanosti	74
	ZÁVĚR.....	76
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	77
	SEZNAM OBRÁZKŮ	82
	SEZNAM TABULEK.....	83
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	84
	SEZNAM PŘÍLOH.....	85

ÚVOD

Tématem bakalářské práce je Politika podpory bydlení města Zlín. Samotná práce se zabývá bydlením, bytovým fondem a srovnáváním stavu bydlení města Zlín s ostatními krajskými městy České republiky.

Struktura práce je rozdělena do dvou hlavních částí – teoretické a praktické. Teoretická část se věnuje základním pojmům bytové politiky, roli státu v této oblasti a také nástrojům podpory bydlení. Tento úsek je věnován zpracování literární rešerše pro oblast bytové politiky, což je jeden z cílů práce. Praktická část je poté rozdělena do dvou částí. V první, analytické části, je zprvu představeno město Zlín, jeho demografická struktura a je zde také přiblíženo územního plánování města. Následně je provedena analýza bytového fondu města Zlín, tedy jeho struktury, stáří či rozdělení fondů na bytový a domovní fond. Poté je zpracována komparativní analýza, která má za cíl srovnat všechna krajská města v České republice, vyjma hlavního města Prahy. Dalším výstupem analytické části práce je vytvoření dotazníkového šetření, které má za cíl zmapovat aktuální situaci v oblasti bydlení pohledem obyvatel města Zlín. Na základě zjištěných výsledků z komparativní analýzy a dotazníkového šetření jsou navržena opatření, jejichž cílem je zlepšit bytovou politiku města Zlín. Tento úsek, jenž se zabývá opatřeními, spadá pod návrhovou část práce. Závěrečná část práce, tak přináší možnosti a opatření, které by mohly přispět ke zlepšení situace v oblasti bydlení ve Zlíně.

Hlavním přínosem této práce je nejen zmapování bytové situace ve Zlíně, ale také navržení možných opatření, které by mohla vést ke zlepšení dostupnosti a kvality bydlení ve vybraném městě. Výsledná práce může sloužit jako podklad pro další rozvoj bytové politiky města a přispět k efektivnějšímu využívání dostupných finančních a legislativních nástrojů.

CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Hlavním cílem této bakalářské práce je navrhnout opatření pro efektivnější řízení bytové politiky města Zlín. Opatření, která jsou představena v praktické části, mají za cíl přiblížit dostupné bydlení obyvatelům města a zároveň poskytnout nové, kvalitní bydlení pro potencionálně příchozí obyvatele.

Cílem teoretické části práce je provedení literární rešerše na témata vztahující se k problematice bytové politiky. Pro vypracování úvodní části bakalářské práce, bylo proto nezbytné získat podrobné informace z odborné literatury a také z vybraných internetových zdrojů.

Dílčím cílem praktické části bakalářské práce je provedení analýzy současného stavu bytové politiky ve městě Zlín a navržení opatření pro zvýšení její efektivity. Výchozí situace pro navržení opatření je zjištěna na základě výsledků komparativní analýzy a kvantitativního výzkumu – dotazníkového šetření. Ke zmiňované analýze jsou použity především zdroje z databáze Českého statistického úřadu, výsledky Sčítání lidu, domů a bytů 2021 a další internetové zdroje. Využity jsou rovněž výsledky dotazníkového šetření, kterého se účastnilo 131 respondentů.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 BYTOVÁ POLITIKA

„Bydlení tvoří nejen hlavní složku základních životních podmínek lidí, ale napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci společnosti. Proto by bytová politika státu měla být odpovědí moderní české společnosti na podporu řešení bytové problematiky především prostřednictvím motivace občanů k zabezpečení vlastního bydlení s využitím soukromých zdrojů, ale i vytvořením stabilizovaného, účinného bytového systému, v jehož rámci by bylo bydlení dostupné pro každou domácnost s ohledem na její ekonomickou a sociální situaci.“ (Poláková, 2006, str. 9)

Tento úryvek z úvodu knihy Olgy Polákové nastiňuje definici pojmu bydlení a zároveň zdůrazňuje jeho důležitost pro každého občana v právním státě.

Jak tvrdí Syrový: *„Mít vlastní bydlení patří k základním lidským potřebám. Podobně jako potřebujeme jíst, potřebujeme i někde bydlet.“* (Syrový, 2004, str.11)

Bydlení hraje klíčovou roli v sociálním, ekonomickém a kulturním rozvoji společnosti, což přináší státu určité povinnosti v této oblasti. Praxe z různých zemí potvrzuje, že bytová politika a státní zásahy na trhu s bydlením jsou nezbytné pro zajištění odpovídajícího bydlení, které má pozitivní sociální dopady a zvyšuje celkovou spokojenost obyvatel. Naopak nedostatek kvalitního bydlení může vést k sociálnímu vyloučení a dalším závažným problémům, jako jsou bezdomovectví, kriminalita, sociální nepřizpůsobivost nebo nezaměstnanost, což může mít významné negativní důsledky pro celou společnost. (Poláková, 2006)

Právo na bydlení sice není přímo zakotveno v Ústavě ČR ani v LZPS, jsou zde však nastíněna práva a povinnosti všech občanů ČR. Oddíl 1, článek 11 doslovně říká:

- *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“* (zákon č. 2/1993 Sb., článek 11, odst. 1-4)

Naopak v dokumentech mezinárodního charakteru právo na bydlení zakotveno je. Jedná se o dokumenty vydané EU, již je ČR členem. Konkrétně jde o právo označované jako právo na přiměřenou životní úroveň. (Halířová, 2023)

Je tedy zřejmé, že má bydlení společenský význam, jenž jej odlišuje od všech ostatních komodit. Jako příklad lze uvést stěhování. Pokud se člověk stěhuje do nového města za práci nebo studiem, jeho prvním úkolem je najít si bydlení. Tento fakt tedy rovněž demonstruje

důležitost bydlení pro každého z nás. Důležitá je však nejen existence bydlení, ale také jeho fyzická kvalita a stav. V současnosti se čím dál více hodnotí souvislost mezi stavem bydlení a zdravím osob žijících v něm. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017)

1.1 Definice a základní terminologie

Obecně lze bytovou politiku definovat jako: „*koncepční a praktická činnost, v rámci níž příslušný územně správní orgán využívá legislativní a ekonomické nástroje k tomu, aby usměrnil trh s byty a umožnil dosažení stanovených cílů v oblasti bydlení.*“ (Poláková, 2006, str. 28)

Podle Dukové (2013) bytová politika představuje cílené opatření, jimiž vláda ovlivňuje podmínky bydlení, a to za využití specifických nástrojů.

V České republice není žádná kodifikovaná a všeobecně uznávaná definice pojmu bydlení. Výrazy jako „bydlení“ a „byty“ obvykle označují všechny možné typy obytných jednotek. Zároveň mohou sloužit k označení konkrétních nemovitostí, jako jsou byty, vily, chaty nebo domy. Pro zamezení nejasností většina oficiálních dokumentů využívá termín „bydlení“ k popisu obecných aspektů bydlení či bytového fondu v určité lokalitě, zatímco výraz „byt“ odkazuje na jednotlivou bytovou jednotku. (Poláková, 2006)

Byt

Pojem „byt“ lze snadno definovat, a to díky tomu, že jej obsahuje občanský zákoník, kde jeho přesná definice zní: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“ (zákon č. 89/2012 Sb., § 2236, odst.1, zkráceno)

Byt je primárně spotřební statek, který poskytuje užitek prostřednictvím vybavení, jež jednotlivci a rodiny potřebují nebo touží mít. Hlavní motivací pro získání bytu je možnost využívat všech statků, jež dohromady vytvářejí domov. Bydlení je považováno za základní spotřební potřebu, podobně jako výživa a odívání, protože bez těchto věcí není možné žít na přijatelném „životním standardu“. (Poláková, 2006)

Je rovněž charakterizován svou neměnnou lokalitou, značnými pořizovacími náklady a dlouhou životností. (Duková et al., 2013)

Za **neobydlený byt** jsou považovány všechny byty, v nichž není žádná osoba přihlášena k trvalému pobytu. Jedná se tedy o přechodně obydlené byty, byty využívané k rekreaci

a chalupaření, byty nezpůsobilé k bydlení nebo přestavované a rekonstruované byty. (III. Neobydlené byty, 2025)

Bydlení

Bydlení, tedy rezidenční nemovitost, je v tržně orientované společnosti chápáno jako soukromý statek, podobně jako auto či potraviny. Na trhu se jeho cena přirozeně pohybuje, a to podle poměru nabídky a poptávky. Bydlení však nelze považovat za veřejný statek, jak jej definuje ekonomická teorie, neboť není nedělitelné ani nemůže být využíváno všemi bez omezení. Veřejný statek, jako například silnice či veřejné osvětlení, je charakterizováno tím, že jeho užívání jedním člověkem neomezuje užívání ostatních a z jeho využívání nelze ostatní vyloučit. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Bydlení není veřejným statkem i proto, že vlastník nebo uživatel bytu má právo omezit přístup jiných osob a jeho využíváním může přímo ovlivnit kvalitu života okolních obyvatel, například sousedů. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

I přesto, že jde o soukromý statek, může jeho spotřeba přinášet širší společenské přínosy, podobně jako vzdělání či zdravotní péče. Takové statky bývají označovány jako „prospěšné“ a zasluhují si určitou podporu ze strany státu. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Bytový fond

„Bytový fond je souborem všech bytů na daném území, obydlených i neobydlených.“ (Sčítání lidí, domů a bytů 2021 Pramenné dílo, 2024)

Bytový fond tedy představuje souhrn všech existujících bytů. Lze jej rozdělit na soukromý (byty ve vlastnictví jednotlivců, podnikové a družstevní byty) a veřejný bytový fond, do něhož spadají především byty ve vlastnictví obcí. Rozvoj bytového fondu je klíčovým aspektem bytové politiky, jak na úrovni státu, tak i na úrovni samospráv. (Co je to Bytový fond, 2025)

Strukturu a kvalitu bytového fondu lze rovněž považovat za jeden z indikátorů kvality života a rozvoje regionu. (Baxa, 2010)

Hromadné ubytovací zařízení je zařízení s minimálně pěti samostatnými ubytovacími jednotkami (pokoji či apartmány) a zároveň deseti lůžky sloužící pro účely cestovního ruchu. (Hromadná ubytovací zařízení České republiky v evidenci ČSÚ, 2025)

1.2 Cíle bytové politiky

„Základní cíl bytové politiky lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země.“ (Poláková, 2006, str. 30)

Přístupy jednotlivých zemí k problematice bydlení a jejich konkrétní bytová politika jsou velmi rozmanité. Různé státy reagují na obdobné výzvy na trhu s bydlením různou mírou intervence. Bytová politika je velmi dynamickým odvětvím, a je proto nezbytné situaci v oblasti bydlení neustále sledovat a přizpůsobovat se jí. (Bytové politiky v zemích Evropské unie – Christian Donner – stručný výtah z první části studie, 2025)

Bytová politika by tedy měla mít jasně stanovený cíl, kterým je především zajištění adekvátního a cenově dostupného bydlení pro všechny domácnosti. Kritéria, která umožňují konkrétně vyjádřit a kvantifikovat cíle bytové politiky, musí odpovídat aktuální ekonomické situaci v zemi a podmínkám na trhu s byty. (Bytové politiky v zemích Evropské unie – Christian Donner – stručný výtah z první části studie, 2025)

Základní zásady a cíle bytové politiky:

- Účinné vyvážení nabídky a poptávky na trhu s bydlením: bytová politika se zaměřuje na zajištění dostatečného počtu bytů na trhu.
- Dostupné bydlení: cílem bytové politiky je zajistit dostupnou cenovou úroveň na trhu s nájemním i vlastnickým bydlením.
- Kvalita bydlení: rovněž vysoká kvalita bydlení je nedílnou součástí cílů bytové politiky.
- Energetická účinnost: cílem je také zlepšit energetickou účinnost nových budov i starých budov, a to prostřednictvím jejich renovací.
- Vlastnictví bytů: záměrem politiky bydlení je také podpora vysoké míry vlastnického bydlení. (Housing Policies in the EU, 2022)

1.2.1 Požadavky Ministerstva pro místní rozvoj

Aktuální požadavky a cíle bytové politiky definované na základě požadavků Ministerstva pro místní rozvoj (MMR):

- *Cíl I. Politika založená na důkazech*
- *Cíl II. Lepší státní podpory bydlení*

- *Cíl III. Rozvoj dostupného bydlení*
- *Cíl IV. Řešení bytové nouze*
- *Cíl V. Rozvoj bytového fondu obcí*
- *Cíl VI. Sociální soudržnost (Cíle bytové politiky, 2025)*

1.3 Východiska bytové politiky

Zákonné ukotvení bytové politiky lze rozdělit do dvou částí. První část obsahuje legislativní úpravu, která zahrnuje již schválené zákony a rovněž připravovaný zákon o podpoře bydlení. Druhá část se poté skládá z koncepcí a strategických dokumentů, které se vyskytují na území ČR.

1.3.1 Legislativní úprava

Na úseku legislativy existuje velké množství zákonných i podzákonných předpisů, které upravují oblast bydlení a bytové politiky obecně. Jedná se např. o:

- Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, oddíl 3, pododdíl 1, § 2201 a následující: upravuje mimo jiné nájemní vztahy, práva a povinnosti pronajímatelů a nájemců.
- Vyhláška č. 456/2024 Sb.: Tato vyhláška upravuje tvorbu a používání cenových map nájemného, které slouží k určení obvyklého nájemného v různých lokalitách.
- Vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu: Tato vyhláška stanovuje nové technické požadavky pro stavby určené k bydlení. (Zákony pro lidi, 2025)

Zákon o podpoře bydlení

Zákon o sociálním bydlení, tedy určitý typ legislativy, který by definoval pojem sociálního bydlení, určil cílovou skupinu nebo zajistil způsob stabilního financování v českém právním prostředí není. V současné době bylo od vytvoření tohoto zákona upuštěno a nastala změna, které má za důsledek podpoření vzniku Zákona o podpoře bydlení. Tento zákon by měl nahrazovat původní Zákon o sociálním bydlení, který nikdy nevznikl. Rozsah jeho působnosti by však měl být mnohem širší a komplexnější. (Zákon o SB, 2025)

Ke hlavní změně došlo roce 2022, kdy začala spolupráce MMR a MPSV na přípravě právě tohoto zákona. Výsledný návrh prošel úspěšně legislativním procesem (16.04.2025) v Poslanecké sněmovně Parlamentu ČR a nyní putuje na projednání do Senátu. (Zákon o SB, 2025)

Zákon o podpoře bydlení pomůže:

- Chránit osoby ohrožené bytovou nouzí.
- Snížit počet dětí, končících ve státní péči.
- Zavést systémové řešení a jeho dlouhodobou udržitelnost.
- Omezit obchod s chudobou. (Zákon o podpoře bydlení, 2024)

1.3.2 Strategické dokumenty

V důsledku absence platného zákona v oblasti sociálního bydlení byly na tomto úseku vytvořeny dvě vládní koncepce. Jmenovitě jde o Koncepci sociálního bydlení ČR 2015–2025 (MPSV) a Koncepci bydlení ČR 2021+ (MMR). Koncepce vytvořená MPSV zahrnuje řešení situace rostoucího počtu lidí, kteří jsou v bytové nouzi nebo jsou jí přímo ohroženi. Na druhou stranu, koncepce vytvořená MMR slouží jako jistá idea pro oblast udržitelného, dostupného a stabilního bydlení. (Zákon o SB, 2025)

Koncepce sociálního bydlení ČR 2015-2025

Tato koncepce slouží jako strategický dokument určující hlavní směr při vytváření systému sociálního bydlení pro lidi, kteří jsou ohroženi bytovou nouzí. Je složena z úvodního východiska, analýzy současné situace, strategické části a doprovodných příloh. Dokument byl připraven s cílem vytvořit základ pro budoucí zákonnou úpravu sociálního bydlení. (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025, 2015)

Koncepce bydlení ČR 2021+

Jedná se o strategický dokument, který definuje cíle a priority v oblasti bydlení. Soustředí se na zlepšení dostupnosti bydlení, modernizaci legislativních a finančních nástrojů a také řešení sociálního a cenově dostupného bydlení. Část je rozdělena na dvě části. Úkolem analytické části je identifikace hlavních problémů v oblasti bydlení. Samotné řešení je poté rozpracováno v návrhové části. (Koncepce bydlení České republiky 2021+, 2021)

Strategické dokumenty měst

Některá větší města v ČR mají své vlastní koncepce či strategie. Tyto dokumenty jsou svým charakterem více specifické a odpovídají potřebám daných měst. Ostatní města, která nemají vlastní plány, se většinou řídí krajskými nebo národními strategiemi.

2 DOSTUPNOST BYDLENÍ

Následující kapitola se věnuje klíčovým aspektům spojených s problematikou dostupnosti bydlení, přičemž zahrnuje způsoby analýzy dostupnosti bydlení a identifikaci hlavních problémů a výzev spojených s bydlením. V rámci kapitoly je rovněž rozebrána problematika bytové nouze a možná východiska, která mohou přispět k jejímu řešení.

Přístupnost bydlení

V posledních letech získala oblast dostupnosti bydlení na významu, i když byla pravděpodobně vždy nepřímo zahrnuta ve vládních prohlášeních o cílech v oblasti bytové politiky. Cílem většiny vlád je obvykle to, aby měly všechny domácnosti možnost získat adekvátní bydlení za přijatelnou cenu. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017)

Dostupnost a kvalita bydlení představují významné faktory, které ovlivňují celkovou životní úroveň obyvatel, přičemž jsou často využívány jako klíčoví ukazatelé při hodnocení ekonomických a sociálních podmínek dané společnosti. (Halířová, 2023)

Fyzická dostupnost bydlení je většinou chápána jako zajištění adekvátního množství bytových jednotek splňující standardní kvalitativní požadavky, lišících se velikostí i právním režimem užívání, ať už ve formě vlastnického či nájemního bydlení, tak, aby jejich počet odpovídal současné i budoucí poptávce domácností v dané oblasti. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

V dnešní době se otázka fyzické dostupnosti bydlení posuzuje především z hlediska jeho kvality, tedy renovace a modernizace bytového fondu, nebo z perspektivy snižování rizika sociální segregace, což znamená předcházení vyloučení určitých skupin domácností v konkrétně vymezených městských oblastech. Oba tyto pohledy na dostupnost bydlení jsou úzce propojené. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Naopak jedna z nejčastěji uváděných definic **finanční dostupnosti** bydlení ji popisuje jako možnost získání bydlení určitého standardu za cenu či nájemné, které podle názoru třetí strany, obvykle exekutivy, nepředstavuje pro uživatele nadměrnou finanční zátěž. Jinak řečeno, finanční dostupnost bydlení zkoumá, jak velké náklady na přiměřené bydlení zatěžují různé typy domácností a pomocí normativních hodnocení vycházejících z daného kulturního a sociálního kontextu určuje, pro kolik domácností by mohlo být bydlení finančně nepřijatelné. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Dostupné bydlení

Pojem „dostupné bydlení“ se v poslední době začal objevovat častěji než tradiční termíny jako „sociální“ nebo „veřejné“ bydlení, přičemž obvykle zahrnuje i tyto zmíněné oblasti. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017)

Ve spojení s tímto pojmem je kladen důraz na rozdíl mezi jeho definicemi, a to z toho důvodu, že umožňuje dvojí pojetí. První možnost popisuje vztah mezi náklady na bydlení a příjmy dané osoby, které musí být takové, aby se dalo uvažovat o pojmu „dostupné bydlení“. Na straně druhé se jedná o bydlení, jež se obvykle vztahuje k bydlení, které je cenově dostupné i pro osoby s nízkými příjmy. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017)

2.1 Analýza dostupnosti bydlení

Ve své podstatě rozlišujeme 3 přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení:

- reziduální přístup,
- referenční přístup a
- indikátorový přístup. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Reziduální přístup

Je výpočtem rozdílu celkového čistého příjmu k výdajům na bydlení a částky životního minima.

$$\text{Reziduální přístup} = \frac{\text{celkový čistý příjem}}{\text{výdaje na bydlení} + \text{životní minimum}} \quad (1)$$

(Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Referenční přístup

Odkazuje na události v jiném sektoru bydlení, například výše nájemného musí být dostupná pro všechny typy domácností, tedy i pro ty, které mají nižší úroveň mezd nebo domácnosti s dětmi. Pokud i tyto domácnosti dosahují na bydlení, můžeme uvažovat o pojmu „dostupné bydlení“. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Indikátorový přístup

Tento přístup hodnotí pomocí určitých ukazatelů zatížení domácností. Tyto ukazatele se obvykle podobají podílu příjmů domácností k nákladům na bydlení. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

Všechny výše zmíněné ukazatele sloužící k měření finanční dostupnosti bydlení pro různé skupiny domácností musí zohlednit, že samotná analýza výdajů na bydlení není dostatečná, protože nezahrnuje kvalitu bydlení, rozlohu obývaného prostoru ani další související náklady, jako jsou například výdaje na dopravu a další. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010)

2.2 Role státu v bytové politice

Trh s bydlením je výrazně ovlivňován státem a obcemi, které do něj zasahují ve dvou, často protichůdných rolích. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Na jedné straně se stát snaží zlepšit fungování trhu a omezit negativní dopady externalit. K tomu vytváří pravidla pro poskytování hypotečních úvěrů a také systém regulace bank s cílem zajištění dostupného nákupu bytů. Současně také podporuje vytváření cenových přehledů, které pomáhají občanům lépe se orientovat na trhu s byty. Stát, obce i regiony zároveň stanovují stavební, hygienické, bezpečnostní a požární normy, které chrání před nekontrolovanou výstavbou. Zároveň také prostřednictvím územního plánování určují způsob využití jednotlivých lokalit. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Na stranu druhou, stát zasahuje na trhu s bydlením i s cílem zvýšit jeho dostupnost, protože bydlení představuje základní lidskou potřebu, která je však pro mnohé příliš nákladná. V této roli ochránce sociálně slabších poskytuje stát různé formy podpory, jako jsou finanční dávky, daňové úlevy, nevratné dotace, zvýhodněné půjčky či přímá realizace výstavby dotovaných bytů vlastněných státem nebo obcemi. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Podle Polákové (2006) jsou hlavními důvody, které zapříčiňují fakt, že trh s byty nefunguje ideálně, existence monopolů a nedokonalá informovanost obyvatel. Stát se proto zapojuje do oblasti bydlení s cílem odstranit tato selhání trhu, a zajistit tak nezbytnou efektivitu, spravedlnost a stabilitu.

Cílem státu je vytvořit podmínky, které umožní domácnostem uspokojit potřebu bydlení bez rizika, že budou z tohoto trhu vyloučeny. Zásahy státu do oblasti bydlení jsou obecně zdůvodňovány klíčovou rolí kvalitního bydlení pro životní pohodu jednotlivce. Dalším významným důvodem pro státní intervenci je zásadní vliv bydlení na ekonomický vývoj daného státu. Téměř ¼ investic v zemích EU, představuje financování bytové výstavby, což z ní činí důležitý prvek přispívající k hospodářskému růstu a vytváření nových pracovních

míst. Bytový sektor má také výrazný vliv na ekonomický cyklus, jelikož výkyvy ve stavebnictví bývají větší než v jiných odvětvích. (Poláková, 2006)

2.2.1 Problémy a výzvy

Podle Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (OECD) čelí Česká republika v oblasti bytové politiky těmto problémům:

- Vysoké náklady na výstavbu nových bytů.
- Legislativní překážky.
- Nedostatečná infrastruktura.
- Nezájem investorů o výstavbu nájemního bydlení.
- Byty/apartmány sloužící jako investice.
- Nedostatek vhodných pozemků pro výstavbu obecního bytového fondu.
- Omezené množství pracovních sil. (OECD, 2021)

2.3 Bytová nouze

Bytová nouze označuje situaci domácností, které postrádají vlastní bydlení, čelí bezprostřední hrozbě vystěhování, obývají nevyhovující prostory, nebo žijí u příbuzných či známých bez jiné dostupné alternativy, přičemž nejsou schopny tuto situaci vyřešit vlastními silami. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Klíčovým základem pro řešení bytové nouze jak rodin, tak jednotlivců, je bydlení v bytě, přičemž dostupnost vhodného bydlení hraje zásadní roli. Samotné byty však často nestačí, protože mnozí lidé kromě podpory při získání standardního bydlení potřebují i pomoc s jeho udržením. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Bez adekvátní pomoci zůstává bydlení pro tuto skupinu lidí, jež jsou ohroženi nestabilitou a opakujícími se krizovými situacemi, nedostupné. Klíčovým prvkem při řešení bytové nouze rodin a jednotlivců je proto propojení dostupného bydlení s finanční pomocí. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Aby bylo možné řešit bytovou nouzi, je nutné znát:

- *skutečná data v reálním čase,*
- *jednotnou navigaci v systému řešení bytové nouze,*

- *systém prevence ztráty bydlení a řešení krizí,*
- *integrované kapacity podpory,*
- *integrované kapacity bydlení.* (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

V případě, že municipalita dokáže zajistit výše zmíněné faktory, může začít bytovou nouzi skutečně řešit. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

2.3.1 Východiska bytové nouze

Zavedení účinného systému, který řeší bytovou nouzi rodin a jednotlivců je zdoluhavý proces, který vyžaduje aktivní spolupráci orgánů municipalit a širokého spektra partnerských organizací. Tento proces změny začíná sestavením řídicího týmu, který následně osloví klíčové organizace, potřebné k řešení daného problému. Ve spolupráci s těmito subjekty a pod vedením samosprávy je poté vytvořen, realizován a pravidelně vyhodnocován akční plán zaměřený na řešení bytové nouze rodin s dětmi i jednotlivců. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Řídicí tým

Tato skupina lidí symbolizuje hlavní orgán, který je tvůrcem změny v oblasti řešení bytové nouze. Má stálou organizační strukturu tvořenou: radním pro sociální a bytovou politiku, vedoucím sociálního a bytového odboru a zástupcem za Kontaktní pracoviště pobočky Úřadu práce. Pro posílení své pozice by jeho členy měli rovněž být externí odborníci anebo představitelé gesce sociálního bydlení. Pro zajištění efektivního fungování by se měl scházet minimálně jednou měsíčně. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Akční plán řešení bytové nouze

Řídicí tým poté sestaví tzv. akční plán rodin a jednotlivců. Jedná se o rámec dohod, procesů a spolupráce všech zapojených aktérů. Cílem této skupiny je vytvoření určité „mapy“. Ta může být zpracována buď jako koncepční dokument, nebo jako interní procesní manuál, který slouží pro koordinaci spolupráce mezi městskými odbory a externími partnery. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

Tento plán poté slouží jako hlavní vodítko pro řešení problematiky bytové politiky v dané municipalitě. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019)

3 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Nedílnou součástí politiky podpory bydlení je bezesporu pojem či oblast nazývaná sociální bydlení. Ta představuje systém opatření a nástrojů zaměřených na zajištění dostupného bydlení pro sociálně znevýhodněné skupiny obyvatel.

Dle Luxe (2002) se sektor nazývaný "sociální bydlení" vyskytuje ve většině západoevropských zemích. I když se jednotlivé systémy značně liší, tento pojem obvykle označuje oblast nájemního bydlení, kde státní nebo obecní orgány usilují o zajištění dostupného, důstojného a vyhovujícího bydlení pro domácnosti s nízkými příjmy.

Lux (2011) také tvrdí, že koncept sociálního bydlení zaznamenal v poslední době řadu změn.

3.1 Definice a cíle sociálního bydlení

Sociální bydlení je určeno lidem, kteří se nacházejí v bytové nouzi nebo jim bytová nouze hrozí, a to včetně těch, kteří platí za bydlení neúměrně vysokou částku ze svých příjmů. Toto bydlení se poskytuje za specifických podmínek nájmu a řídí se určitými zásadami. V praxi sociální bydlení vždy znamená bydlení v bytech a může být spojeno s poskytováním sociálních služeb. Naopak sociální služby, jako například azylové domy, slouží jako poslední záchrana pro lidi, kteří se ocitli v akutní bytové nouzi. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Dle Luxe (2011) již sociální bydlení dávno nepředstavuje jednotný přístup k problematice bytové politiky, ale zahrnuje široké spektrum programů zaměřených na různé cílové skupiny, množství různorodých poskytovatelů (včetně rostoucího počtu soukromých pronajímatelů), rozmanité formy bydlení (například spoluvlastnické nebo sdílené vlastnictví) a pestrou paletu nástrojů, mezi nimiž jsou i opatření motivující soukromé developery k zahrnutí určitého počtu sociálních bytů do svých stavebních projektů. Záměrem sociálního bydlení přitom není konkurovat soukromému sektoru, ale spolupracovat s ním.

Hlavním cílem sociálního bydlení je podpora sociální integrace a prostorového spojení cílových domácností. V současnosti je zároveň trendem rostoucí role neziskových organizací v oblasti správy bytů a jejich úzká spolupráce s obcemi. (Lux, Martin a Tomáš Kostelecký, 2011)

Sociální bydlení tedy není jednotný model, ale spíše škála různých možností, které umožňují domácnostem vybrat si to, co jim nejlépe vyhovuje, například bydlení v komunitních

zařízeních, neziskových organizacích, obecních nebo soukromých bytech, či dokonce spoluvlastnických formách bydlení. Možnost volby se tak stává klíčovým prvkem udržitelného modelu sociálního bydlení. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011)

Pojem sociální byt

Sociální byt je běžný, úředně schválený byt, který se obvykle nachází mimo oblasti sociálního vyloučení. Přiděluje se lidem na základě vyhodnocení jejich bytové nouze. Bydlení v sociálním bytě může být spojeno s pomocí sociálního pracovníka, jehož rozsah pomoci se odvíjí od potřeb daného člověka nebo domácnosti. Míra a četnost této pomoci se vždy nastavuje individuálně po dohodě s klientem a s ohledem na jeho konkrétní situaci, a to na základě posouzení jeho sociálních, zdravotních a ekonomických poměrů. (Co je sociální bydlení?, 2024)

3.2 Přístupy k pojmu sociální bydlení

Sociální bydlení lze rozdělit do tří základních přístupů, které jsou definovány typem vlastníka a způsobem financování:

- Sociální bydlení může zahrnovat veřejné nájemní byty ve vlastnictví obcí či veřejnoprávních subjektů.
- Sociální bydlení může zahrnovat byty neziskových organizací nebo družstevní bydlení.
- V nejširším pojetí zahrnuje bydlení, jehož vybudování bylo podpořeno veřejnými prostředky. (Poláková, 2006)

3.3 Principy sociálního bydlení

Principy sociálního bydlení jsou souborem zásad, které definují a usměrňují poskytování tohoto typu bydlení. Zajišťují také to, že je poskytováno efektivně, spravedlivě a s ohledem na potřeby lidí v bytové nouzi. Mezi nejdůležitější principy patří:

Princip solidarity je klíčovým prvkem sociální politiky státu. Jeho cílem je posílení soudržnosti ve společnosti. V kontextu sociálního bydlení znamená solidarita to, že státní pomoc směřuje k lidem, kteří se ocitli v nouzi a bydlení potřebují. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip potřeby v sociálním bydlení znamená, že jsou byty přidělovány těm, kteří se nacházejí v tíživé sociální nebo bytové situaci, tedy na základě jejich skutečné potřeby. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip bydlení v bytě klade důraz na to, aby lidé v bytové nouzi bydleli ve standardních bytech, a ne v nevyhovujících podmínkách, jako jsou ubytovny, azylové domy a podobná zařízení. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip nediskriminace v sociálním bydlení znamená, že zákon zakazuje jakoukoli diskriminaci na základě rasy, etnického původu, národnosti, pohlaví, sexuální orientace, věku atd. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Individuální a diferencovaný přístup v sociálním bydlení znamená, že systém a jeho nástroje musí umět reagovat na specifické potřeby každého jednotlivce. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip posilování kompetencí v sociálním bydlení spočívá v tom, že podpora lidem, kteří využívají sociální bydlení, by měla směřovat k jejich samostatnosti a schopnosti udržet si standardní bydlení i bez trvalé asistence. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip prevence v sociálním bydlení spočívá v předcházení vzniku bytové nouze nebo jejímu zhoršení do bodu, kdy je nutné využít krizové intervence nebo sociální byty. Efektivní prevence zahrnuje širokou škálu nástrojů, jako je prevence vystěhování, dluhové poradenství, poskytování sociálních dávek a koordinace těchto aktivit. (Co je sociální bydlení?, 2024)

Princip subsidiarity v sociálním bydlení znamená ponechání výběru nástrojů a způsobů, jakými se sociální bydlení poskytuje na rozhodnutí orgánů veřejné správy a samosprávy. (Co je sociální bydlení?, 2024)

3.4 Podporované bydlení

Následující část se zabývá extrémními případy v oblasti bydlení, a to konkrétně bezdomovectvím, které lze řešit i prostřednictvím „podporovaného bydlení“.

Existují dva typy podporovaného bydlení, tedy bydlení, které je určené pro osoby bez domova. První přístup je „Bydlení až po přípravě“ a druhým je „Bydlení především“. V následující kapitole jsou vysvětleny hlavní rozdíly mezi těmito dvěma přístupy. (Černá, 2019)

Bydlení až po přípravě

Jedná se o proces postupného začleňování do společnosti. V praxi je tento model charakterizován třemi stupni bydlení. (Černá, 2019)

Prvním stupněm jsou azylové domy. Tyto domy nabízejí možnost celodenního ubytování s pomocí od sociálních pracovníků, jejichž cílem je návrat uživatelů k samostatnosti. Druhým stupněm je tzv. tréninkové bydlení. Jedná se většinou o byty vlastněné obcemi či neziskovými organizacemi. V tomto typu bydlení je již uživatelům nabídnuta podnájemní smlouva, která však nesmí být na déle než dva roky. Zároveň tento typ bydlení často navštěvují sociální pracovníci, již poskytují uživatelům odbornou pomoc a doprovodný sociální program. Posledním stupněm jsou poté byty, kde uživatelé žijí samostatně v nájmu. V tomto druhu bydlení sociální pracovník přichází podle předem stanoveného plánu a jeho návštěvnost již není tak četná, jako v předchozím typu bydlení. (Černá, 2019)

Po absolvování tohoto cyklu by měly být uživatelé schopni samostatně zvládat veškeré záležitosti spojené s obstaráním vlastního nájemního bydlení.

Bydlení především

„Bydlení především“ představuje koncept komunitního bydlení. Tedy možnost nabídnout lidem bez domova pronájem bytu, který je součástí budovy. Tato budova rovněž obsahuje sociální i zdravotní služby, které slouží potřebám obyvatelům tohoto domu. Do programu jsou zapojeny rovněž rodiny, který by bez pomoci nebyly schopny získat vlastní bydlení. Tento typ podpory je poskytován dočasně a jeho cílem je zajištění stabilního bydlení. Cílem tohoto konceptu je zajistit bydlení pro všechny, kteří jej potřebují. (Černá, 2019)

4 PODPORA BYTOVÉ POLITIKY

Poslední kapitola teoretické části práce se zabývá podporou bytové politiky. Bydlení totiž představuje klíčovou oblast státní politiky pro většinu států. Tento úsek zahrnuje širokou škálu opatření a nástrojů zaměřených na zlepšení aktuálních podmínek v této oblasti. Následující část rovněž rozebírá nástroje bytové politiky, možnosti a také způsoby financování.

Důležitost tohoto typu politiky pro stát dokazuje i provázanost s dalšími, oblastmi jako jsou například ekonomická či sociální sféra státu. (Srový, 2004)

4.1 Nástroje bytové politiky

Bytová politika nabízí širokou škálu nástrojů, které pomáhají udržovat rovnováhu na trhu s bydlením a zajišťovat dostupnost odpovídajícího bydlení i pro domácnosti s nejnižšími příjmy. (Lux, 2002)

Tyto nástroje zahrnují různé formy regulace nájemného. Jedná se např. o kontrolu cen vlastnického bydlení a dalších nákladů spojených s bydlením, jako jsou například energie. Dále sem patří podpora výstavby nájemního i vlastnického bydlení, systém stavebního spoření, úroková podpora hypoték, cílené příspěvky na bydlení a řada dalších opatření. (Lux, 2002)

Obecně lze tedy nástroje, jimiž stát intervenuje do trhu s byty, rozdělit do čtyř oblastí:

- *posilování konkurence,*
- *regulace,*
- *subvencování,*
- *podpora výzkumu a poskytování informací.* (Poláková, 2006, str. 39)

Posilování konkurence

Zvyšování konkurence znamená, že obce přebírají roli jako další hráč na straně nabídky bytového trhu. Tento zásah se často realizuje například prostřednictvím poskytování obecních pozemků pro výstavbu nových bytových jednotek, nebo správou obecního bytového fondu s nižším nájemným, než je obvyklé na trhu. A to vše s cílem snížit ceny bydlení. (Poláková, 2006)

Taková role veřejného sektoru je však někdy vnímána jako nekorektní a narušující svobodné podnikání v daném odvětví. Pokud má ekonomika dostatečnou kapacitu poskytovat potřebné služby a zboží, měla by se vyznačovat vysokou mírou volnosti. Nicméně, v případech, kdy trh nedokáže zajistit uspokojení základních potřeb, jako je bydlení, je nezbytné, aby stát využil účinné nástroje k jejich naplnění. (Poláková, 2006)

Regulace

Regulace se zpravidla zaměřují na kontrolu nájemného, přičemž mohou ovlivňovat buď jeho výši, kterou nájemníci platí (často formou tzv. zmrazení), nebo omezovat zisky pronajímatelů. Stát taková opatření zavádí zejména v případech, kdy kvůli spekulacím pronajímatelů stoupne cena nájmu na takovou úroveň, která je pro většinu domácností neúnosná. Řešením je pak úplné zastavení růstu aktuální výše nájemného, nebo zákaz jeho dalšího zvyšování. Tento krok umožňuje rodinám s omezenými prostředky pokračovat v užívání bytu, a to často i za nižší finanční náklady než doposud. (Poláková, 2006)

K regulacím patří také administrativní přidělování bytů v obdobích krizí, například během válek nebo krátce po nich. Mezi nástroje regulace lze zařadit i tvorbu stavebních standardů a norem, jejichž význam roste spolu s evropským trendem harmonizace právních a technických předpisů. (Poláková, 2006)

Subvencování

Subvencování, tedy poskytování podpory bydlení z veřejných financí, patří mezi nejčastější zásahy, ze strany státu, do bytového trhu. Tato podpora však nemusí vždy přinášet zamýšlený prospěch cílovým skupinám. Naopak, její široké působení může vést i k negativním dopadům, jako je například růst cen nebo riziko zneužití. Subvence navíc představují značnou administrativní a finanční zátěž, a proto je nezbytné jejich účinnost a efektivnost pravidelně vyhodnocovat, a to jak z hlediska dosažení stanovených cílů, tak i vzhledem k nárokům na veřejné zdroje. (Poláková, 2006)

Podpora výzkumu a poskytování informací

Jedním z klíčových nástrojů je také podpora výzkumu a šíření informací. V tomto kontextu může stát významně přispět k analýze důležitých témat, jako jsou kvalita bydlení, inovativní stavební technologie a podobně. Zároveň může podporovat vzdělávání a rozvoj znalostí a dovedností potřebných pro rozvoj městského prostředí. Systematické sbírání a následná distribuce informací o bytovém trhu mohou domácnostem usnadnit orientaci při hledání vhodného bydlení, což zároveň přispívá ke zvýšení jejich schopnosti nelézt vhodné bydlení.

Přestože náklady na získávání těchto informací mohou být relativně vysoké, vzhledem k důležitosti a ceně bydlení je jejich pravidelné poskytování velkým přínosem, jelikož pomáhá snižovat transakční náklady pro domácnosti a zlepšuje efektivitu jejich rozhodování. Zároveň může zkrátit dobu, po kterou zůstávají byty neobsazené. Tato oblast zahrnuje také motivaci občanů k aktivní účasti na vytváření bytové politiky a správě bytového fondu. (Poláková, 2006)

4.2 Finanční podpora bydlení

Investice do bydlení představují klíčový pilíř bytové politiky, kterou MMR implementuje. Financování podpory bydlení je zajišťováno z různorodých zdrojů, mezi které patří státní rozpočet, fondy Evropské unie a také prostředky z Národního plánu obnovy. (Finanční podpora bydlení, 2025)

Hlavní prioritou MMR je zaměření investic směrem na podporu dostupného nájemního bydlení s cílem posílit jeho roli jako alternativy k vlastnickému bydlení, jehož dostupnost se v České republice v posledních letech výrazně snížila. Snaha směřuje k řešení bytové krize a k rozšiřování obecního bytového fondu. (Finanční podpora bydlení, 2025)

Dalším významnou oblastí pro MMR je rozšiřování využití finančních nástrojů, jako jsou zvýhodněné úvěry, záruky, mezaninové financování či koinvestiční mechanismy. Jejich hlavní výhodou je možnost opakovaného využití, protože investované prostředky se postupně vracejí do státního rozpočtu a mohou být znovu alokovány na stejné účely. (Finanční podpora bydlení, 2025)

4.3 Možnosti financování

K úspěšnému naplnění stanovených cílů a realizaci bytové politiky je nezbytné zajistit dostatek finančních prostředků. Tyto prostředky určené na financování bydlení lze kategorizovat do tří hlavních skupin: vlastní, tržní a rozpočtové zdroje. (Poláková, 2006)

Vlastními zdroji se rozumí finanční prostředky jednotlivce nebo instituce určené k zajištění bydlení. U jednotlivce jde většinou o bydlení pro osobní potřebu, zatímco instituce mohou poskytovat bydlení pro komerční účely. Za vlastní zdroje lze považovat všechny úspory, anebo příjmy z prodeje majetku. Tyto prostředky jsou považovány za nejvýhodnější ve srovnání s jinými zdroji, ale vzhledem k vysokým nákladům na zajištění bydlení obvykle nestačí, a proto je potřeba je doplnit o další formy financování. (Poláková, 2006)

Tržní zdroje, jakožto druhý zdroj, představují finanční prostředky, jenž subjekt může získat působením na trhu. K tomu, aby tyto zdroje vůbec vznikly, je nutné založení institucí, které kumulují finanční prostředky a následně je využívají k financování bydlení. Tyto instituce fungují jako prostředníci, kteří přenášejí peníze od těch, kteří je mají, k těm, kteří je potřebují. Konkrétně jde o finanční instituce, které přijímají vklady a poskytují úvěry, přičemž v oblasti bydlení zahrnují různé formy financování, jako jsou krátkodobé překlenovací úvěry, domácí půjčky nebo hypoteční a dlouhodobé úvěry. (Poláková, 2006)

V evropských zemích existují tradičně tyto typy finančních institucí, které poskytují úvěry na bydlení:

- *hypoteční banky,*
- *komerční banky a spořitelny,*
- *stavební spořitelny.* (Poláková, 2006, str. 35)

Nejčastěji získávají **hypoteční banky** finance, které jsou potřeba k poskytování úvěrů, především emisemi cenných papírů, které jsou obvykle vydávány na kratší dobu, než je doba splatnosti hypotečních úvěrů. To znamená, že úvěry musí být několikrát refinancovány, což vede k úpravám úrokových sazeb. (Poláková, 2006)

Komerční banky a spořitelny naopak čerpají své zdroje z běžných vkladů, což jsou úspory jak fyzických, tak právnických osob. (Poláková, 2006)

Stavební spořitelny reprezentují poslední typ finanční instituce, která poskytuje úvěry na bydlení. Stavební spořitelny požadují, aby zájemce o úvěr nejprve určitou dobu spořil a až po splnění dalších podmínek mu je úvěr nabídnut. Tyto instituce využívají úvěrů a úspor jednotlivých osob, které mají u této společnosti uloženy své peníze, a také úspor tzv. spřátelených střadatelů, tedy těch, kteří úvěr nepotřebují. Střadatelé jsou motivováni ukládat své finanční prostředky do stavebního spoření díky státní podpoře. (Poláková, 2006)

Třetí a poslední možností je financování jsou **rozpočtové zdroje**. V tomto případě se jedná o finance z veřejných rozpočtů (např. rozpočty obcí či krajů nebo státní rozpočet). Tento typ zdroje je jeden z nejvýznamnějších nástrojů bytové politiky. Patří sem pojmy jako dotace či subvence, které již byly zmíněny výše. (Poláková, 2006)

4.4 Způsoby financování

Následující kapitoly se zabývají možnostmi financování, které lze rozdělit do tří částí. Nejprve financování ze strany EU, poté státní podpora a jako poslední podpora ze strany města.

4.4.1 Financování ze strany EU

Tento způsob zahrnuje široké množství způsobů financování. V rámci finanční podpory ze strany unie lze do této části zahrnout prostředky jako jsou např. Evropské fondy, programy a další dotační tituly, které podporují rozvoj nájemního a sociálního bydlení.

4.4.1.1 Národní plán obnovy (NPO)

Národní plán obnovy (NPO) je od roku 2021 strategickým rámcem České republiky zaměřeným na reformy a investice, které mají pomoci zmírnit dopady pandemie COVID-19 a podpořit oživení ekonomiky. Vzhledem k energetické krizi a geopolitické situaci byl tento plán v roce 2023 aktualizován. Právě skrze NPO a prostřednictvím MMR lze čerpat finanční prostředky z fondů EU. (Národní plán obnovy, 2025)

Národní plán obnovy (NPO) je strukturován do 7 hlavních tematických oblastí, které se dále dělí na konkrétní komponenty. Celkově obsahuje 122 opatření, které jsou rozděleny do 37 reforem a 85 investičních projektů. K tomu, aby ČR získala tyto splátky je nezbytné, aby průběžně plnila předem stanovené cíle a milníky, jež si v plánu sama stanovila, a to vše nejpozději do roku 2026. (V současné době splňuje ČR všechny vytyčené milníky.). Pro oblast bydlení a bytové politiky je základním pilířem: **2. Fyzická infrastruktura a zelená tranzice.** (Národní plán obnovy, 2025)

Z tohoto pilíře jsou pro účely bytové politiky vhodné tyto komponenty:

- **2.5 Renovace budov a ochrana ovzduší.** (Cílem je dosáhnout vyšší energetické efektivity, zlepšit kvalitu bydlení v budovách, snížit emise skleníkových plynů a dalších škodlivin v ovzduší.)
- **2.8 Revitalizace území se starou stavební zátěží.** (Cílem je zahájit komplexní regeneraci brownfieldů a posílit ekonomickou stabilitu regionu vytvořením nových zelených ploch, aniž by to mělo dopad na zemědělskou půdu.)
- **2.10 Dostupné bydlení.** (Cílem je rozšířit nabídku cenově dostupného bydlení prostřednictvím poskytování zvýhodněných úvěrů pro investory a vytvořením fondu

pro společné investice veřejného a soukromého sektoru, zaměřeného na rekonstrukci a výstavbu dostupného bydlení.) (Dekarbonizace dopravy a průmyslu povede k lepšímu životnímu prostředí, 2023)

Dalším komponentem, který může sloužit jako podpůrná možnost pro rozvoj nového bytového fondu je **4.1. Systémová podpora veřejných investic**, díky této komponentě lze např. financovat přípravu projektové nebo soutěžní dokumentace, která slouží jako výchozí bod pro následnou realizaci projektu. (Národní plán obnovy, 2025)

4.4.1.2 Integrovaný regionální operační program (IROP)

IROP je jedním z nástrojů, prostřednictvím kterých se v České republice rozděluje finanční prostředky z evropských fondů, konkrétně z Evropského fondu pro regionální rozvoj (EFRR). Zpravidla se Operační programy uskutečňují v šestiletých cyklech, přičemž aktuální programové období pokrývá roky 2021–2027. (Infostránka IROP 2021-2027, 2021)

Správu tohoto programu zajišťuje Ministerstvo pro místní rozvoj, jehož specializovaný útvar vyhlašuje výzvy k předkládání projektů, definuje podmínky pro jejich předložení, rozhoduje o přidělení dotací a zajišťuje jejich proplacení. Hodnocení a výběr projektů ke schválení provádí Centrum pro regionální rozvoj České republiky, které má regionální pracoviště ve všech krajských městech, kde je možné konzultovat projektové záměry. Toto centrum také dohlíží na realizaci podpořených projektů a kontroluje průběžné zprávy o jejich provádění. (Infostránka IROP 2021-2027, 2021)

IROP – Sociální infrastruktura

Jednou z oblastí, kterou tento program obsahuje, je úsek zvaný Sociální infrastruktura. Tato oblast se zaměřuje na zlepšení dostupnosti a kvality služeb s cílem podpořit sociální začlenění, vytvoření bytů pro sociální bydlení a dokončení procesu deinstitucionalizace sociálních služeb. Na realizaci projektů je vyčleněna celková částka ve výši 9 miliard Kč. (Sociální infrastruktura, 2025)

4.4.2 Financování ze strany státu

Následující část se zabývá fondy, které poskytuje Státní fond podpory investic, a také systémem státní sociální podpory.

Státní fond podpory investic (SFPI)

Jedná se o státní fond, který má ve své působnosti MMR ČR, současný fond vznikl přejmenováním Státního fondu rozvoje bydlení. (Státní fond podpory investic, 2022)

Fond nabízí několik programů zaměřených na podporu výstavby a obnovy bydlení. Mezi hlavní programy patří SFPI Nájemní bydlení (2023) a SFPI Dostupné nájemní bydlení (od roku 2024), které pomáhají financovat výstavbu, rekonstrukci a modernizaci nájemních bytů, především pro města a obce. Dále je k dispozici program SFPI Technická infrastruktura, který se zaměřuje na zasíťování pozemků určených pro bydlení, a SFPI Brownfieldy, který podporuje obnovu opuštěných a znehodnocených pozemků a budov. Dalším fondem je SFPI Bytové domy bez bariér, který se zaměřuje na zlepšení stavu bytového fondu, např. prostřednictvím výstavby osobních výtahů nebo provedením stavebních úprav, které zajistí bezbariérový přístup. (Státní fond podpory investic, 2022)

Státní podpora bydlení

Systém státní sociální podpory je plně hrazen ze státního rozpočtu a funguje na principu sociální solidarity organizované státem. Tato solidarita se projevuje ve dvou rovinách. Jednak ve formě podpory rodin s nezaopatřenými dětmi ze strany rodin bez dětí, jednak v rámci přerozdělování příjmů, kdy jedinci a rodiny s vyššími příjmy přispívají na pomoc těm s nižšími příjmy. (Halířová, 2023)

4.4.2.1 Rozdělení dávek státní sociální podpory

Existují dva elementární druhy dávek státní sociální podpory. Prvním typem jsou dávky univerzální (vertikální, testované), jež nejsou ovlivněny výší příjmu v rodině a druhým typem jsou dávky horizontální neboli netestované. (Halířová, 2023)

V **dávkách testovaných** je zahrnut tzv. rodinný prvek, což ve stručnosti znamená pomoc bezdětných rodin ve prospěch rodin s dětmi. Zároveň se tak jedná se o určitý redistribuční proces. Podpora rodiny trvá do chvíle, než rodina dosáhne přijatelné životní úrovně, přičemž čím vyšší příjem rodina má, tím nižší dávky jsou. Mezi tento typ dávek patří ku příkladu příspěvek na bydlení nebo přídavek na dítě. (Halířová, 2023)

V současnosti je také nezbytné rozlišovat dva pojmy. Prvním z nich je příspěvek na bydlení a druhým pojmem je doplatek na bydlení. Obě tyto dávky mají rozdílné podmínky čerpání, a je proto nutné je rozlišovat.

„Příspěvek na bydlení je dávkou státní sociální podpory, která je vyplácena s cílem pomáhat rodinám či jednotlivcům s nižšími příjmy hradit nezbytné náklady na bydlení.“ (Kaczor, 2022, str. 155)

„Doplatek na bydlení je dávkou hmotné nouze, která má spolu s příspěvkem na bydlení pomáhat hradit sociálně slabším jedincům či rodinám náklady spojené s bydlením.“ (Kaczor, 2022, str. 186)

Netestované dávky – tedy ty, jež jsou poskytovány ze zákona – můžeme také označovat, jako dávky „par excellence“, neboli pravé dávky. Jedná se o dávky, na které má ze zákona nárok každý, a to za splnění určitých podmínek. Patří sem například rodičovský příspěvek nebo pohřebné. (Halířová, 2023)

4.4.3 Financování ze strany města

Jako poslední možnost je financování ze strany města. Municipality nejčastěji podporují politiku bydlení skrze bytový fond. Finanční prostředky na jeho rekonstrukce či výstavbu získávají obce z výše uvedených programů či dotačních titulů nebo vlastní činností.

Aktivně mohou města podporovat stav bydlení pomocí výstavby nových družstevních bytů či rekonstrukcemi současného bytového fondu. Tento druh podpory je nejvíce účelový, jelikož každá obec může upravovat specificky určenou oblast bydlení podle její potřeby a podle potřeb obyvatel obce.

Je rovněž důležité zmínit, že správa oblasti bydlení je také upravena v zákoně o obcích, kde je uvedeno: *„Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ...“* (zákon č. 128/2000 Sb., zákona o obcích, § 35 odst. 2, zkráceno)

II PRAKTICKÁ ČÁST

5 ANALYTICKÁ ČÁST

Analytická část této práce je rozdělena do tří hlavních částí. Nejdříve je představeno město Zlín, jeho demografická struktura a také stav bytového fondu. Následuje komparativní analýza bytového fondu všech krajských měst, vyjma hl. města Prahy. Tento krok umožní zhodnocení situace bydlení ve městě Zlín a zároveň napomůže ke stanovení výzkumných otázek, které jsou součástí dotazníkového šetření. Výsledky jednotlivých analýz jsou následně využity jako podklad pro návrhovou část práce, která se zaměřuje na doporučení pro efektivnější řízení bytové politiky města Zlín.

5.1 Charakteristika města Zlín

Zlín je statutární město ležící ve východní části Moravy, v údolí řeky Dřevnice, na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů. Svou polohou zasahuje do tří etnografických oblastí – Valašska, Hané a Slovácka. Město je centrem Zlínského kraje a má přibližně 74 000 obyvatel, což z něj činí jedenácté největší město v České republice. Je složeno ze 16 městských částí. Mezi ně patří Zlín (centrum), Louky, Malenovice, Prštné, Příluky, Jaroslavice, Kudlov, Klečůvka, Lhotka, Mladcová, Chlum, Velíková, Štípa, Kostelec, Lužkovice a Březnice. Celková rozloha činí 102,8 km². (Základní informace o Zlíně, 2016)

První písemná zmínka o Zlínu pochází z roku 1322, kdy byl malým řemeslnicko-cechovním střediskem pro okolní valašské osídlení. Významný rozvoj města nastal až na počátku 20. století s příchodem Tomáše Bati, který zde založil obuvnickou firmu Baťa. Tato společnost se stala jedním z největších výrobců obuvi na světě a zásadně ovlivnila urbanistický a architektonický vzhled města. (O městě, 2025)

Díky působení významných architektů, jako byli Jan Kotěra, František Lydie Gahura nebo Vladimír Karfík, získal Zlín svůj osobitý funkcionalistický charakter. Právě díky nim jsou typickými prvky města červené cihly, železobetonový skelet, rovné střechy a ocelová okna. (Památky a zajímavosti Zlín, 2025)



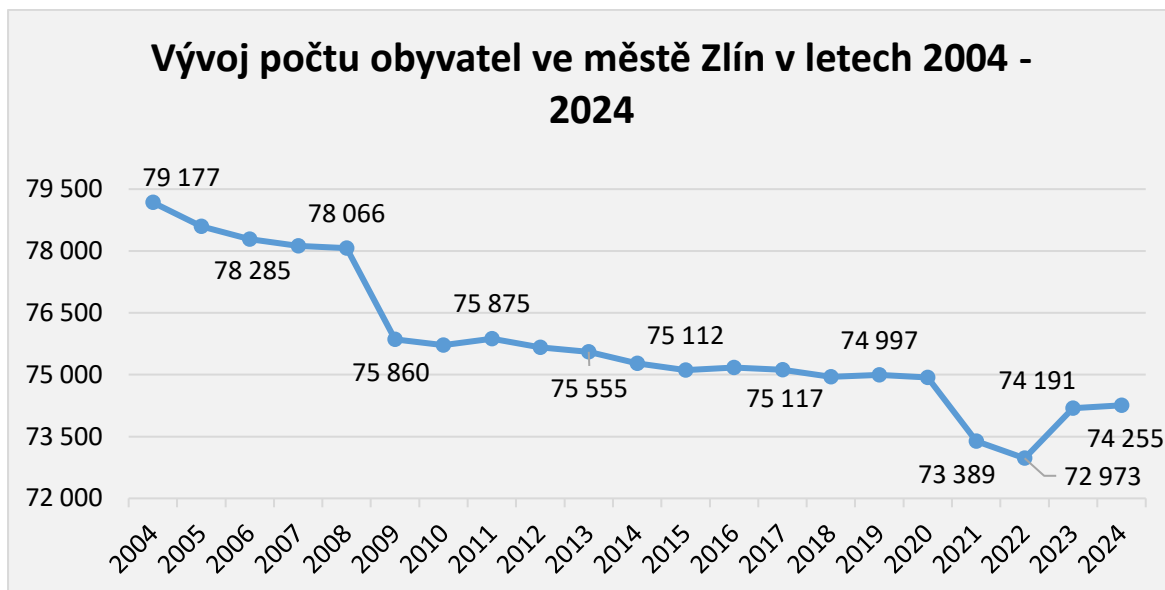
Obrázek 1 - Místní části města Zlín

(Zdroj: *Místní části a komise, 2025*)

5.2 Demografická struktura

Podle dat z Českého statistického úřadu (ČSÚ) žije k 1. 1. 2024 ve městě Zlín 35 646 mužů a 38 609 žen. Celkem tedy 74 255 obyvatel. Průměrný věk činí 44,6 let.

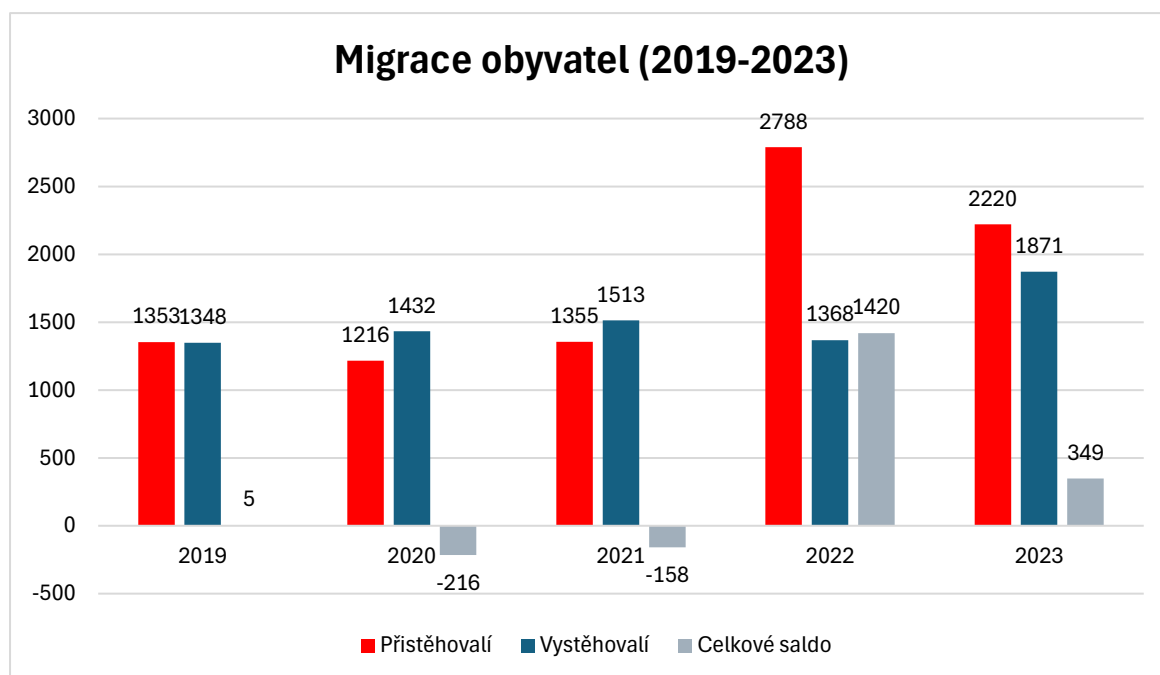
Následující graf zobrazuje vývoj počtu obyvatel ve městě Zlín v letech 2004 až 2024. Při pohledu na graf je zřejmá jeho klesající tendence. Nejvyšší počet obyvatel připadá na rok 2004, a to konkrétně 79 177, nejméně obyvatel žilo ve Zlíně v roce 2022, přesněji 72 973. Největší úbytek obyvatel byl v roce 2008, a to z důvodu odtržení obce Želechovice nad Dřevnicí od města Zlín. Mezi lety 2009 až 2020 žilo ve Zlíně zhruba 74 000 obyvatel. Další pokles obyvatel byl mezi lety 2020-2022 o 1 962 obyvatel v důsledku vystěhování části obyvatel a také vyšší mortalitě. V současnosti se počet obyvatel pohybuje okolo 74 tisíc obyvatel.



Obrázek 2 - Vývoj počtu obyvatel ve městě Zlín v letech 2004–2024

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Mezi další ukazatele, který slouží k dokreslení demografické struktury obyvatelstva, je poměr přistěhovaných ku vystěhovaným obyvatelům a jejich celkové saldo. Při pohledu na graf je zřejmá jeho vyrovnanost, tedy až do roku 2022. V tomto roce byl zaznamenán vysoký nárůst přistěhovaných. Tento vývoj byl zapříčiněn válečným konfliktem na Ukrajině, který započal v roce 2022, kdy se část ukrajinských obyvatel přestěhovala do Zlína. Kladné saldo migrace obyvatelstva, avšak v nižší míře bylo i v roce 2023.



Obrázek 3 - Migrace obyvatel v letech 2019 až 2023

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

5.3 Územní plánování města optikou bytové politiky

Obecně lze konstatovat, že město postrádá volná území, která by mohla sloužit pro výstavbu nových bytových domů. Problém nedostatku volných ploch je dán lokalitou města, které se nachází mezi dvěma svahy, z toho důvodu se město potkává s absencí volných ploch, které by byly vhodné pro novou bytovou zástavbu. Územní plán města téměř nenabízí volné plochy pro hromadné bydlení. Povětšinou se jedná o plochy pro individuální bydlení. Náročnost hledání nových ploch je dána přírodními a technickými limity nebo složitým napojením na současnou infrastrukturu. Jediným možným východiskem je revitalizace málo nebo neúčelně využívaných lokalit, mezi které patří například post průmyslové lokality. Tyto oblasti by se mohly stát, po dohodě města s novými vlastníky, novými obytnými zónami. (Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – analytická část, 2020)

Podle Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030 a současného Územního plánu jsou možné plochy pro rozvoj hromadného bydlení následující:

- Boněcký rybník (východně od Bartošovi čtvrti)
- ulice Kříby na sídlišti Jižní Svahy
- západní část Zálešné
- ulice Antonínova
- ulice 2. května
- ulice Březnická (prostor pod sportovní halou)
- ulice Okružní (Jižní svahy centrální parkoviště)
- Malenovice – křížení ulic Tyršova a Husova (Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – analytická část, 2020)

Na dvou z těchto lokalit, konkrétně v části Zálešné i v oblasti Malenovic, již výstavba probíhá. V případě Zálešné jde o projekt „Rezidence Zálešná“, který nabízí ke koupi rodinné domy. Pro úsek Malenovic se jedná o „Nové Malenovice“, v tomto případě jsou k dispozici ke koupi samostatné bytové jednotky, jež jsou součástí bytového domu.

5.4 Bytový fond ve vlastnictví města

Část z celkového bytového fondu města je ve vlastnictví statutárního města Zlín. A právě této části se věnuje následující kapitola. Zdrojem dat pro tuto část jsou interní materiály oddělení správy bytových domů Odbor správy majetku Magistrátu města Zlína. (Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína, 2019)

5.4.1 Přehled bytového fondu

Součástí bytového fondu ve vlastnictví města Zlín je v současné době celkem 1879 bytů. Velká část bytového fondu je složena z domů, které byly vystavěny v období od dvacátých let minulého století až do prvního desetiletí 21. století. Z toho byla značná část vystavěna v 60. a 70. letech minulého století. Z výše zmíněného je zřejmá zastaralost bytového fondu, a proto stále roste potřeba jeho průběžných oprav. Je také důležité podotknout, že město dlouhodobě nevrací do bytového fondu celou částku, kterou vybere z nájemného. (Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína, 2019)

Tabulka 1 Investice a opravy do bytového fondu ve vlastnictví města v letech 2021–2023
v mil. Kč

	2021	2022	2023
Opravy	8,2 Kč	8,0 Kč	8,9 Kč
Investice	23,7 Kč	23,1 Kč	17,6 Kč

(Zdroj: Statutární město Zlín, 2024)

Struktura stáří bytového fondu v majetku města:

- 37,14 % bylo vybudováno v letech 1926–1940
- 25,71 % bylo vybudováno v letech 1941–1960
- 21,43 % bylo vybudováno v letech 1961–1980
- 8,57 % bylo vybudováno v letech 1981–2000
- 7,14 % bylo vybudováno v letech 2001–2009 (Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína, 2019)

Přehled bytů ve vlastnictví města

Následující tabulka zobrazuje vývoj počtu bytů, které vlastní statutární město Zlín od roku 2015 do roku 2025. Tabulka ukazuje, že v průběhu 10 let město prodalo 201 bytových jednotek.

Tabulka 2 Vývoj počtu bytů v bytovém fondu města Zlína mezi lety 2015-2020

Rok	Počet bytů v bytovém fondu města	Rozdíl mezi roky
2015	2080	
2016	2057	23 bytů
2017	2043	14 bytů
2018	2038	5 bytů
2019	2035	3 byty
2020	1988	47 bytů

(Zdroj: Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – analytická část, 2020)

Tabulka 3 Počet bytů v bytovém fondu města v roce 2025

2025	1879	109 bytů
------	------	----------

(Zdroj: Statutární město Zlín, 2025)

Podle dat z Magistrátu města Zlín (MMZ) k roku 2020 tvoří největší část městského bytového fondu byty o velikosti 1+kk (49,2 %) a 2+kk (36,2 %), což naznačuje výraznou převahu menších bytů a zároveň nedostatečnou nabídku větších bytových jednotek. Přibližně 78 % všech městských bytů je soustředěno v sedmi největších bytových domech, které jsou plně ve vlastnictví města. Mezi největší objekty patří dvě velké budovy na sídlišti Jižní Svahy, označované jako „segmenty“. Tyto budovy jsou jedny z největších obytných staveb ve Zlíně a dohromady zahrnují více než 700 bytů. (Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – analytická část, 2020)

Za posledních uplynulých 5 let, tedy k datu 1. 1. 2025, klesl počet bytů v bytovém fondu města Zlín o 108 bytů na 1879 bytových jednotek. (Statutární město Zlín, 2025)

5.5 Současný stav fondů bydlení

Významná část bytového a domovního fondu, jež se vyskytuje na území města je z období 1. pol. 20. století. Velká část tohoto fondu je navíc památkově chráněná (bařovy domky). Jak již bylo zmíněno, město má ve svém vlastnictví 1879 bytů. Přičemž velká část z nich je určena k podpoře bydlení znevýhodněných obyvatel. Hlavní část fondu bydlení poté představuje vlastnické bydlení a pouze malou část bydlení nájemní. (Strategie rozvoje statutárního města Zlín do roku 2030 – analytická část, 2020)

5.5.1 Bytový fond

Dle posledního sčítání lidí, domů a bytů (SLDB) provedeném v roce 2021 obsahuje bytový fond města Zlín celkem 38 961 bytových jednotek, z toho je 33 223 bytů obydlených a 5 738 neobydlených.

Tabulka 4 Stav bytového fondu města Zlín

Byty celkem	Obydlené byty	Neobydlené byty
38 961	33 223	5 738

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Z toho 22 145 bytových jednotek je v osobním vlastnictví nebo ve vlastním domě, 6 079 bytů je podle právního důvodu užívání bytu v nájmu a pouze 91 bytů je družstevních.

Tabulka 5 Typ bytové jednotky dle vlastníka

Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu			
ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní bydlení	družstevní
9 571	12 574	6 079	91

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

5.5.2 Domovní fond

Druhým fondem na úseku bydlení je domovní fond, ten obsahuje celkem 12 696 domů. Z toho 11 551 obydlých a 1 145 neobydlých. Přičemž 85,3 % těchto domů je ve vlastnictví fyzických osob. Ve městě Zlín je 10 827 rodinných domů, 1 664 bytových domů a 205 budov, které slouží k jiným účelům než k bydlení.

Tabulka 6 Stav domovního fondu města Zlín

		Celkem	Rodinné domy	Bytové domy	Ostatní budovy
Domy celkem		12 696	10 827	1 664	205
Obydlené domy celkem		11 551	9 722	1 655	174
vlastník domu	fyzická osoba	9 855	9 500	283	72
	obec, stát	58	7	32	19
	bytové družstvo	3	3	0	0
	jiná PO	152	62	22	68
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	1 408	96	1 306	6
	kombinace vlastníků	41	21	12	8
	nezjištěno	34	33	0	1

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Shrnutí

Celkový fond bydlení, tedy obydlené i neobydlené byty a domy, čítá 51 657 bytových jednotek. Při přepočtu na obyvatele se jedná o 0,70 bytu na každého obyvatele města. Zároveň je důležité zmínit velikost družstevního fondu, který má ve městě Zlín poměrně nízké zastoupení. Přesněji se jedná pouze o 91 bytových jednotek a 3 domy. Poměr

družstevního bydlení v bytech je 0,27 % z celkového bytového fondu. Poměr vlastnického bydlení představuje 66,66 % bytového fondu a nájemní bydlení 18,30 %. Zbýlá procenta představují jiné bezplatné užívání bytu, jiný důvod užívání bytu anebo nebyla data zjištěna. Průměrná velikost celkové plochy bytu v m² ve městě Zlín je poté 79,2 m², přičemž celorepublikový průměr je 74,1 m².

5.6 Bytová výstavba a stavební činnost ve městě Zlín

Následující kapitola se věnuje bytové výstavbě a stavební činnosti ve městě Zlín, konkrétně je zde rozebrán počet zahájených a dokončených bytů na území města Zlín za rok 2024 a také počet vydaných stavebních povolení.

Tabulka 7 Zahájené a dokončené byty podle druhu stavby ve městě Zlín 1. až 3. čtvrtletí 2024

Celkem	V tom		Z toho		
	Nová výstavba	Změny dokončených staveb	V nových rodinných domech	V nových bytových domech	V nebytových budovách
Zahájené byty					
249	196	53	165	30	24
Dokončené byty					
365	345	20	206	138	2

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Tabulka je odrazem aktivity stavební produkce na území města Zlín. Z dat vyplývá, že většina zahajovaných výstaveb ve Zlíně se soustředí na rodinné domy, zatímco výstavba v nebytových budovách má spíše doplňkový charakter. Vyšší počet dokončených bytů oproti zahájeným je indikátorem poklesu nové výstavby budov. Ačkoliv bylo, jak zobrazuje tabulka níže, v loňském roce vydáno 1 139 stavebních povolení s orientační hodnotou staveb okolo 6 149 mil. Kč.

Tabulka 8 Počet vydaných stavebních povolení a orientační hodnota staveb za rok 2024

Stavební povolení	
Vydaná stavební povolení	1 139
Orientační hodnota staveb (v mil. Kč)	6 149

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

5.7 Komparace bytové politiky města Zlín s ostatními krajskými městy

Následující úsek je věnován komparativní analýze – ta je totiž hlavním východiskem pro analytickou část práce. V tomto segmentu jsou porovnávána všechna krajská města, kromě hl.

města Prahy, a to z důvodu její odlišnosti co do počtu obyvatel i celkové rozlohy. Na základě srovnání měst je poté zhodnocen aktuální stav bytové politiky jednotlivých měst a jsou navržena opatření ke zlepšení stávající situace.

Hodnocení dat je primárně založeno na výsledcích Sčítání lidu, domů a bytů 2021, které je doplněno o data z internetové stránky RealityMIX.cz a také statistik z ČSÚ.

5.7.1 Výběr indikátorů

Pro komparaci byly zvoleny následující ukazatele:

- Počet obyvatel.
- Velikost fondu bydlení.
 - Bytový fond na 1 obyvatele.
 - Celkový počet bytů a domů.
- Počet obydlených a neobydlených bytů.
- Podíl vlastnického, nájemního a družstevního bydlení.
- Počet dokončených bytů za 5 let (2019-2023).
 - Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel.
- Stav fondu sociálního bydlení (azylové domy, domovy pro seniory, chráněné bydlení).
 - Počet sociálních zařízení na 1 000 obyvatel.
- Kapacita hromadných ubytovacích zařízení.
- Průměrná celková plocha bytu v m².
- Průměrná cena za 1 m² bytu v bytovém domě.
- Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc.
 - Průměrná cena pronájmu – za měsíc.
- Index cenové dostupnosti bydlení.

Cílem vyhodnocení výše zmíněných ukazatelů je zjištění stavu bydlení v jednotlivých městech.

5.8 Komparativní analýza

Tato kapitola se zaměřuje na rozbor získaných dat a jejich význam v kontextu bytové politiky. Cílem je porovnat klíčové ukazatele dostupnosti a podpory bydlení v jednotlivých městech a identifikovat hlavní rozdíly mezi nimi.

Tabulky a grafy zobrazují krajská města podle počtu obyvatel, a to od nejvyššího počtu po nejnižší. Praha do interpretace výsledků zahrnuta není, z důvodu její odlišnosti ve všech porovnávaných aspektech.

Porovnávána jsou všechna krajská města, mezi která patří Brno, Ostrava, Plzeň, Liberec, Olomouc, České Budějovice, Hradec Králové, Pardubice, Ústí nad Labem, Zlín, Jihlava a Karlovy Vary.

Počet obyvatel

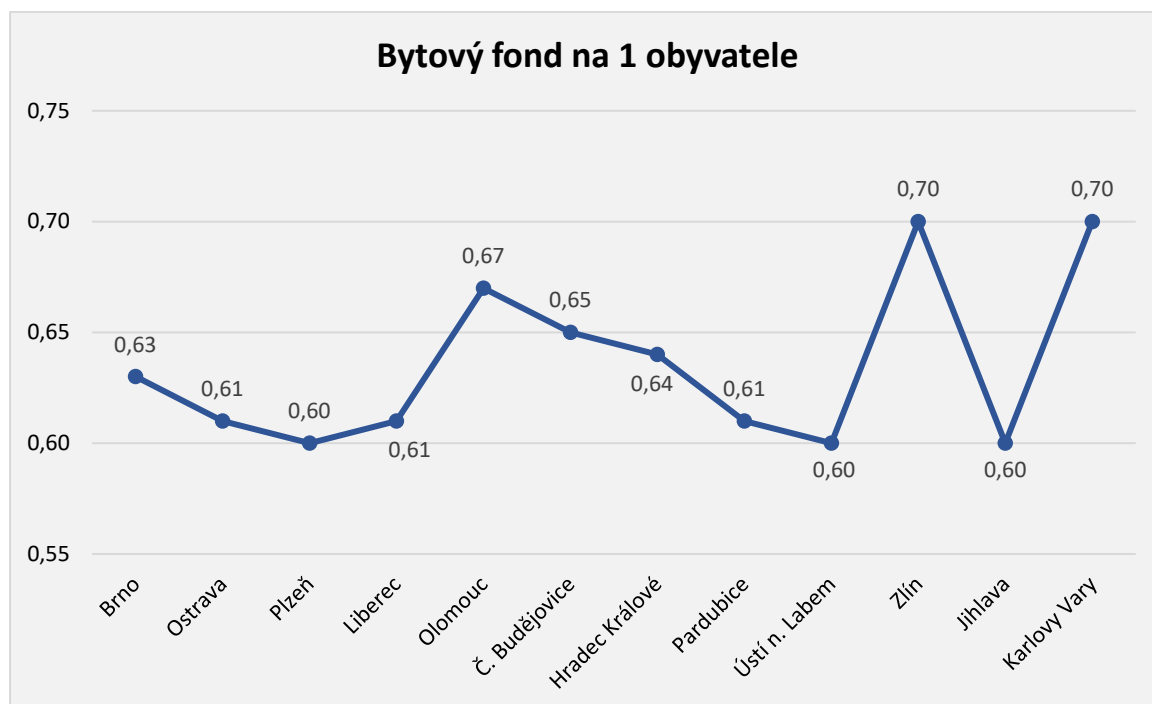
Data k 1. 1. 2024 z ČSÚ. Největšími městy jsou podle počtu obyvatel Brno (400 566), Ostrava (284 765) a Plzeň (185 599). Nejmenší krajská města jsou poté Karlovy Vary (49 353), Jihlava (53 986) a Zlín (74 255). Vyšší počet obyvatel má velký vliv na stav fondů bydlení, a proto velikost fondů bydlení úzce koreluje s počtem obyvatel v daném městě. Stejně tomu je i v případě počtu sociálních bydlení a kapacity hromadných ubytovacích zařízení.

Velikost fondu bydlení

Data k 31. 12. 2021 z ČSÚ. Velikost fondů bydlení, jak již bylo zmíněno, je přímo úměrná s velikostí jednotlivých měst. Největším fondem bydlení disponuje Brno (251 692), Ostrava (173 376) a Plzeň (112 078). Nejmenší bytový fond je v Jihlavě (32 237), Karlových Varech (34 230) a ve Zlíně (51 567). Pro přesnější vyjádření je však vhodnější použít přepočet bytového fondu na 1 obyvatele.

Bytový fond na 1 obyvatele

V případě přepočtu bytů na jednoho obyvatele činí celorepublikový průměr 0,63. Od tohoto aritmetického průměru se výrazněji odlišuje pouze Zlín (0,70 bytu/ 1 obyvatele), Karlovy Vary (rovněž 0,70 bytu/ 1 obyvatele) a Olomouc (0,67 bytu/ 1 obyvatele). Tyto zmíněná města mají v přepočtu na obyvatele více bytových jednotek než ostatní krajská města, což je indikátorem poměrně uspokojivé bytové dostupnosti.



Obrázek 4 Bytový fond na 1 obyvatele ke 31.12.2021

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Celkový počet bytů

Data k 31. 12. 2021 z ČSÚ. Počet bytů opět kopíruje velikost bytového fondu. Tedy nejvíce bytů v bytových jednotkách mají města Brno (209 587), Ostrava (145 795) a Plzeň (92 790). Nejméně bytů je v Jihlavě (25 514), Karlových Varech (29 012) a ve Zlíně (38 961).

Celkový počet domů

Nejvyšší počet domů je v Brně (42 105) a Ostravě (27 581). Nejméně v Karlových Varech (5 218), Jihlavě (6 723) a v Ústí nad Labem (8 554). Město Zlín disponuje 12 696 domy, což je v kontextu měst podobné velikosti relativně vysoké číslo. Přesněji se jedná o město s 5. nejvyšším počtem domů (z porovnávaných měst). Tento fakt je zapříčiněn vysokým počtem baťovských domků, které tvoří značnou část domovního fondu.

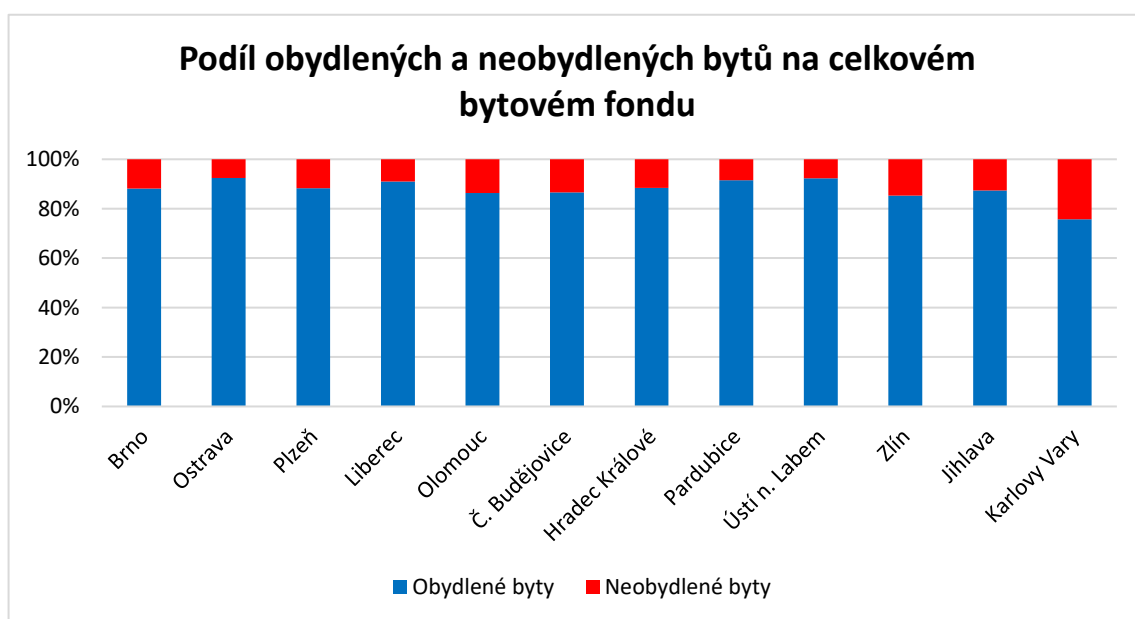
Podíl obydlených a neobydlených bytů

Data k 31. 12. 2021 z ČSÚ. Nejvyšší podíl obydlených bytů je v Ostravě (92,4 %), Ústí nad Labem (92,3 %) a v Pardubicích (91,5 %). Nejnižší podíl obydlených bytů, zato mají Karlovy Vary (75,7 %), Zlín (85,3 %) a Olomouc (86,4 %).

Opačnou optikou je nejnižší podíl neobydlených bytů v Ostravě (7,6 %), Ústí nad Labem (7,7 %) a Pardubicích (8,5 %). Nejvyšší podíl neobydlených bytů mají Karlovy Vary (24,3 %), Zlín (14,7 %) a Olomouc (13,6 %).

Karlovy Vary vykazují extrémní hodnotu 24,3 % neobydlených bytů, tento fakt je zapříčiněn velkým množstvím turistických bytů, které snižují počet trvale obydlených bytů. Dále mají nejvyšší podíl neobydlených bytů města Zlín (14,7 %), Olomouc (13,6 %) a České Budějovice (13,4 %). Zlín si tedy při porovnávání tohoto ukazatele nestojí moc dobře. Je to výsledkem menší atraktivity pro nové obyvatele anebo starším bytovým fondem. Zároveň se do tohoto měřítka promítá i část bytů, které jsou v nájmu, jež využívají studenti UTB.

Města jako Ostrava, Ústí nad Labem anebo Pardubice mají naopak nejefektivněji využitý bytový fond s více než 91 % obydlených bytů. Většina měst se pohybuje mezi 85–92 % obydlených bytů, což značí relativně stabilní situaci bytového fondu daných měst. Průměr obydlených bytů na celkovém bytovém fondu všech krajských měst je 87,10 %.



Obrázek 5 Podíl obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu ke 31.12.2021

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

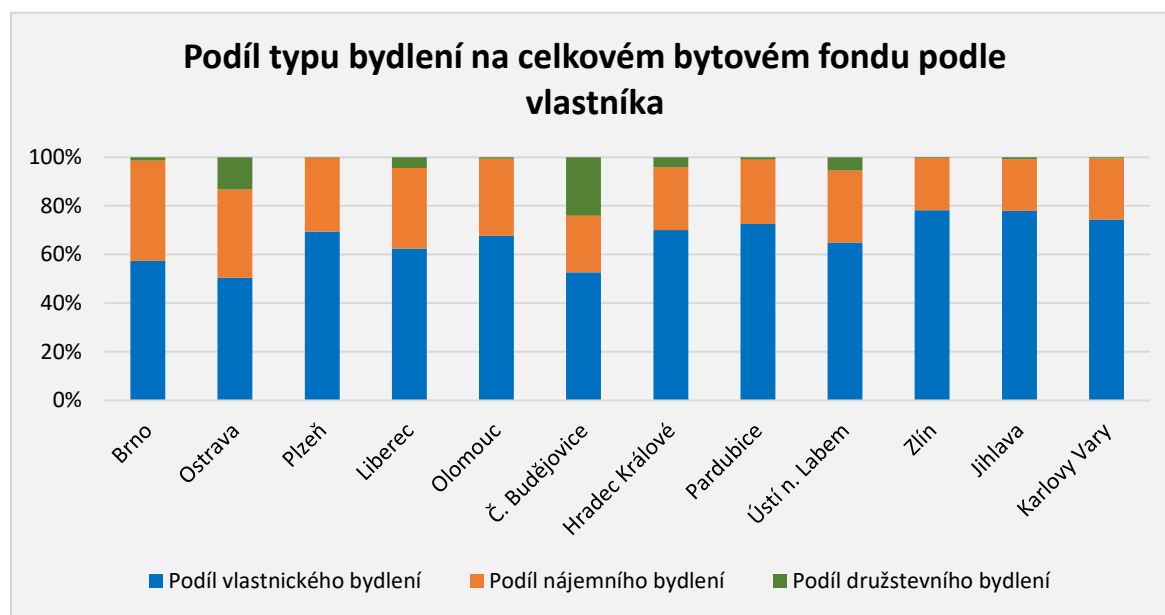
Podíl vlastnického, nájemního a družstevního bydlení

Data k 31. 12. 2021 z ČSÚ. Nejvyšší podíl vlastnického bydlení mají města Zlín a Jihlava (shodně 66,66 %). Nejnižší podíl vlastnického bydlení mají poté České Budějovice (42,35

%), Ostrava (43,14 %) a Brno (48,25 %). Ve Zlíně převažuje vlastnické bydlení, pro něhož je typická vyšší stabilita, ale také nižší mobilita obyvatel.

Nejvyšší podíl nájemního bydlení má Brno (34,59 %), Ostrava (31,04 %) a Liberec (27,17 %). Nejnižší podíl nájemního bydlení má Jihlava (18,12 %), Zlín (18,30 %) a České Budějovice (18,64 %). Zlín je město s druhým nejnižším poměrným zastoupením nájemního bydlení z porovnávaných měst. Tato skutečnost způsobuje menší flexibilitu pro nové obyvatele, studenty nebo mladé rodiny, které si nemohou dovolit vlastní byt. Nízký poměr nájemního bydlení má poté za důsledek vysoké ceny nájemního bydlení.

Nejvyšší podíl družstevního bydlení mají České Budějovice (19,31 %) a Ostrava (11,31 %). Tato města mají extrémně vysoký podíl družstevního bydlení, jelikož celorepublikový průměr je 3,98 %. Nejnižší podíl je v Plzni (0,19 %), Zlíně (0,27 %) a Jihlavě (0,68 %). Je tedy zřejmé, že družstevní bydlení má ve Zlíně velmi malý význam, což znamená, že hlavní formou bydlení zde zůstává vlastnické.



Obrázek 6 Podíl typu bydlení na celkovém bytovém fondu podle vlastníka v % ke 31.12.2021

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Počet dokončených bytů za 5 let (2019-2023)

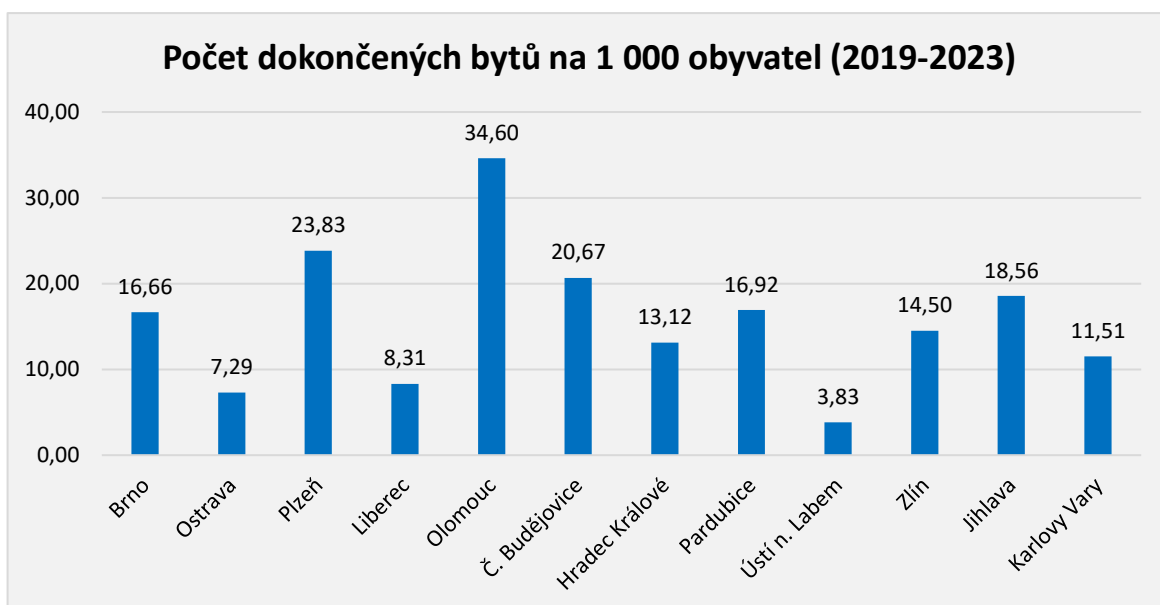
Data z let (2019-2023) z ČSÚ. Zcela logicky nejvíce dokončených bytů vykazuje Brno (6 673), což odpovídá jeho velikosti a ekonomickému významu v porovnání s ostatními městy.

Naopak Ústí nad Labem má nejnižší počet dokončených bytů (350), což souvisí s nižší poptávkou po novém bydlení, menší investiční aktivitou v dané oblasti a odchodem části obyvatel do jiných měst.

Zlín se nachází spíše ve spodní části žebříčku s 1 077 dokončenými byty za uplynulých 5 let, tato hodnota však koreluje s počtem obyvatel ve městě, nejedná se tedy o významnou odchylku od porovnávaných měst.

Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel

V případě přepočtu na 1000 obyvatel činí průměr 15,82. I na základě tohoto indikátoru je Zlín se svými 14,50 lehce pod průměrem sledovaných měst. Naopak, na základě tohoto měřítka, bylo nejvíce bytů vystavěno v Olomouci, Plzni a Českých Budějovicích.



Obrázek 7 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 2019 až 2023

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Stav fondu sociálního bydlení

Data k 31. 12. 2023 z ČSÚ. Fond sociálního bydlení obsahuje tři klíčové kategorie:

- azylové domy,
- domovy pro seniory,
- chráněné bydlení.

Nejvíce azylových domů je v Brně a Ostravě (shodně 10). Nejméně azylových domů mají města Jihlava, Karlovy Vary, Pardubice, Ústí nad Labem a Zlín (shodně 2).

Nejvíce domovů pro seniory má Brno (16) a Ostrava (14). Nejméně domovů pro seniory je v Hradci Králové, Karlových Varech, Olomouci, Pardubicích a ve Zlíně (shodně 2).

Nejvíce zařízení chráněného bydlení má Brno (9) a Ostrava (6). Nejméně chráněného bydlení mají Karlovy Vary, Pardubice a Zlín (shodně 1).

Celkem má tedy nejvíce zařízení sociálního bydlení Brno (35) a Ostrava (30). Nejméně poté Karlovy Vary, Pardubice a Zlín. (shodně 5).

Obecně patří Zlín mezi města s nejnižším počtem sociálního bydlení, což úzce souvisí s počtem obyvatel ve městě, který je rovněž jedním z nejnižších z porovnávaných měst.

Počet sociálních zařízení na 1 000 obyvatel

Následující tabulka zobrazuje celkový počet sociálních zařízení na 1 000 obyvatel. Z tabulky je zřejmé, že nejvíce takových zařízení na počet obyvatel se nachází v Jihlavě (0,15), Ústí nad Labem (0,11) a v Karlových Varech (0,10). Zlín (0,07) se nachází na předposlední příčce. Méně zařízení je pouze v Pardubicích (0,05).

Tabulka 9 Počet sociálních zařízení na 1 000 obyvatel ke 31.12.2023

Brno	Ostrava	Plzeň	Liberec	Olomouc	Č. Budějovice
0,09	0,11	0,07	0,10	0,11	0,08
Hradec Králové	Pardubice	Ústí nad Labem	Zlín	Jihlava	Karlovy Vary
0,08	0,05	0,11	0,07	0,15	0,10

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

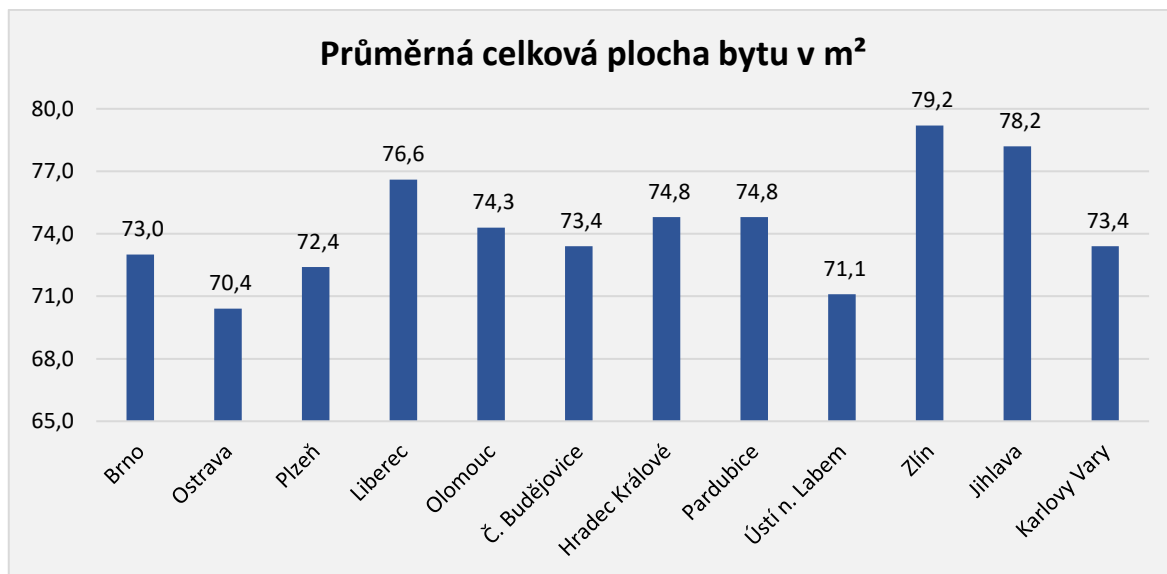
Kapacita hromadných ubytovacích zařízení

Data k 31. 12. 2023 z ČSÚ. Následující ukazatel spíše dokresluje celkovou situaci bydlení ve městě a znázorňuje turistickou atraktivitu daného města.

Nejvíce těchto zařízení je v Karlových Varech (161) a v Brně (134), což jsou významné turistické destinace. Nejméně zařízení se poté nachází v Ústí nad Labem (17), Jihlavě (25) a Pardubicích (28). Zlín disponuje 31 takovými zařízeními.

Průměrná celková plocha bytu v m²

Data k 1. 1. 2021 z ČSÚ. Následující ukazatel zobrazuje průměrnou celkovou plochu bytu v m². Na základě tohoto měřítka je největší průměrná plocha bytů ve Zlíně (79,2 m²) a v Jihlavě (78,2 m²). Nejmenší byty jsou v Ostravě (70,4 m²) a Ústí nad Labem (71,1 m²). Průměr všech sledovaných měst je 74,1 m². Dle tohoto kritéria je Zlín nejlepší ze všech krajských měst v České republice.

Obrázek 8 Průměrná celková plocha bytu v m² k 1.1.2021

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Průměrná cena za 1 m² bytu v bytovém domě

Data k 1. 1. 2025 z portálu RealityMIX.cz. Nejvyšší cena za 1 m² bytu v bytovém domě je v Brně (114 205 Kč/m²), což je očekávané vzhledem k vysoké poptávce po bydlení v tomto městě. Naopak nejlevnější bydlení je v Ústí nad Labem (40 349 Kč/m²).

Ve Zlíně je cena 69 385 Kč/m², což je nižší než celorepublikový průměr porovnávaných měst, který činí 73 053 Kč/m².

Tabulka 10 Průměrná cena za 1 m² bytu v bytovém domě v Kč

Brno	Ostrava	Plzeň	Liberec	Olomouc	České Budějovice
114 205	61 688	76 724	70 840	86 658	78 708
Hradec Králové	Pardubice	Ústí n. Labem	Zlín	Jihlava	Karlovy Vary
83 094	74 694	40 349	69 385	54 250	66 045

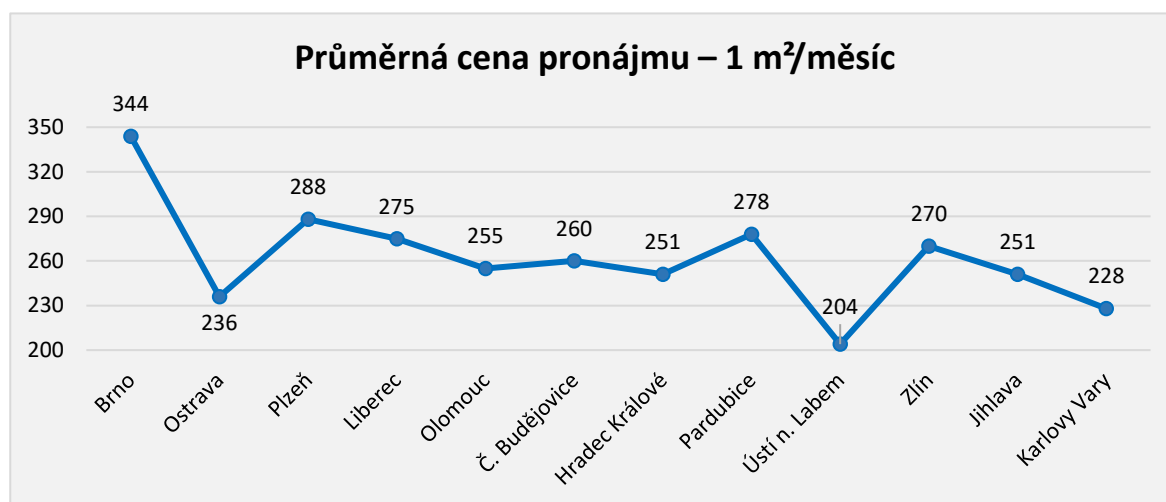
(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z RealityMIX.cz)

Průměrná cena pronájmu – 1 m²/měsíc

Data k 1. 1. 2025 z portálu RealityMIX.cz. Nejvyšší nájem je v Brně (344 Kč/m²), opět kvůli vysoké poptávce po bydlení z důvodu vysokého podílu studentů na celkový počet obyvatel města. Mezi města s vysokou cenou se dále řadí Plzeň (288 Kč/m²), Pardubice (278 Kč/m²) a Zlín (270 Kč/m²). Nejdostupnější pronájmy jsou v Ústí nad Labem (204 Kč/m²) a Karlových Varech (228 Kč/m²).

Výše nájmu ve Zlíně (270 Kč/m²) je pátá nejvyšší ze všech porovnávaných měst. Tato hodnota je podobná jako např. v Liberci (275 Kč/m²). Počet obyvatel v Liberci je však podstatně vyšší, přesněji o 33 727 více ve prospěch Liberce.

Lze tedy konstatovat, že výše nájmu ve Zlíně je vysoká, vzhledem k velikosti města a ostatním parametrům, jako je například průměrná výše hrubé mzdy. Výše nájmu souvisí s nízkou nabídkou nájemního bydlení, jehož absence způsobuje vysokou poptávku po tomto typu bydlení, což má za důsledek stále rostoucí ceny nájmu ve městě Zlín.



Obrázek 9 Průměrná cena pronájmu za 1 m²/ měsíc k 1.1.2025

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Průměrná cena pronájmu za 1 měsíc v daném městě

Data k 1. 1. 2025 z portálu RealityMIX.cz. Tabulka níže zobrazuje průměrnou cenu pronájmů, která se v daném městě platí za 1 měsíc. Z dat je zřejmé, že se ze 4 nejmenších měst, co do počtu obyvatel, nachází město Zlín na prvním místě. V celkovém měřítku je město Zlín na 7. místě. Obecně jsou nejdražší nájmy v Brně a Pardubicích. Nejlevnější nájem se poté platí v Ústí nad Labem a Ostravě.

Tabulka 11 Průměrná cena pronájmu za měsíc podle města k 1.1.2025

Brno	Ostrava	Plzeň	Liberec	Olomouc	Č. Budějovice
20 818	14 148	16 150	15 405	16 119	14 655
Hradec Králové	Pardubice	Ústí n. Labem	Zlín	Jihlava	Karlovy Vary
16 650	16 779	11 808	15 227	14 709	14 820

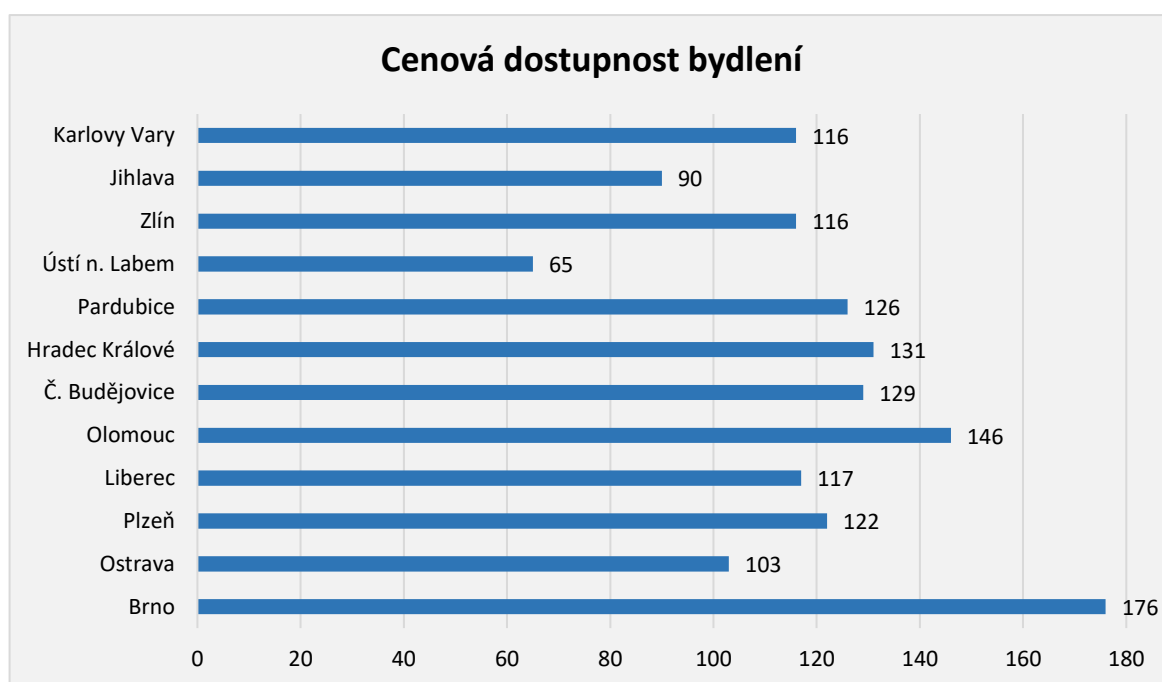
(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

Index cenové dostupnosti bydlení

Data k 1. 1. 2025 z ČSÚ. Tato hodnota vyjadřuje, kolik průměrných hrubých měsíčních mezd v daném kraji je potřeba k pořízení průměrného bytu, přičemž průměrná velikost bytu v celé České republice je dle MMR 68,5 m².

Nejméně dostupné bydlení je v Brně, kde je potřeba k zakoupení jedné bytové jednotky 176 průměrných hrubých měsíčních mezd. Nejlevnější byty jsou naopak v Ústí nad Labem, zde je k zakoupení vlastního bydlení potřeba 65 průměrných hrubých měsíčních mezd.

Zlín vykazuje hodnotu 116, což je nižší, než je průměr porovnávaných měst, který činí 123 průměrných hrubých měsíčních příjmů. V porovnání k velikosti ostatních měst je však tato hodnota poměrně vysoká, a to z důvodu, že výše mezd ve Zlínském kraji je jedna z nejnižších v České republice.



Obrázek 10 Cenová dostupnost bydlení k 1.1.2025

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z ČSÚ)

5.8.1 Interpretace výsledků

Analýza porovnává klíčové aspekty v oblasti bydlení mezi krajskými městy ČR (s výjimkou hl. města Prahy). Výsledky ukazují silnou korelaci mezi velikostí města a velikostí bytového fondu. Přestože menší města disponují nižším počtem bytů, některá – například Zlín nebo Karlovy Vary – mají relativně vysoký poměr bytů na obyvatele (0,70). Tento ukazatel naznačuje vyšší dostupnost bydlení v těchto městech.

Co se týče vlastnické struktury bydlení, Zlín se vyznačuje nejvyšším podílem vlastnického bydlení (66,66 %) ze všech porovnávaných měst. Vysoký podíl vlastnického bydlení podporuje stabilitu bydlení, ale zároveň snižuje flexibilitu bytového trhu, zejména pro mladé obyvatele a studenty. Podíl nájemního bydlení je ve Zlíně 2. nejnižší ze všech porovnávaných měst (18,3 %), což má na město Zlín několik negativních dopadů, mezi které patří například vysoká cena nájemného způsobená nízkou nabídkou tohoto typu bydlení.

Co se týče nové bytové výstavby, Zlín se svými 1 077 vystavěnými byty v období let 2019 až 2023 spadá do celorepublikového průměru mezi porovnávanými městy. Prostřední místo tabulky zaujímá město Zlín rovněž při přepočtu vystavěných bytů na 1000 obyvatel.

Sociální bydlení je ve Zlíně zastoupeno v poměrně nízkém počtu – celkem pouze 5 zařízení, což je nejméně, spolu s Karlovými Vary a Pardubicemi, ze všech porovnávaných měst. Tento stav souvisí s nižším počtem obyvatel, ale může také znamenat nižší podporu sociálně slabších skupin. Při přepočtu na 1000 obyvatel mají méně sociálních zařízení pouze Pardubice.

Naopak velikost bytů ve Zlíně je nadprůměrná (79,2 m²), což je nejvyšší hodnota mezi krajskými městy, jelikož průměrná hodnota porovnávaných měst je 74,1 m².

Průměrná cena za 1 m² bytu v bytovém domě je 69 385 Kč/m², což je pod celorepublikovým průměrem (73 053 Kč/m²). Avšak ze 4 nejmenších porovnávaných měst jsou ceny ve Zlíně nejvyšší.

Cena nájemného ve Zlíně (270 Kč/m²) je poměrně vysoká, přesněji o 6 Kč/m² více, než je průměrná cena nájemného mezi porovnávanými městy. Tato hodnota značí významný problém pro mladé rodiny anebo studenty. Vysoký nájem je ve Zlíně zapříčiněn zejména nízkým podílem nájemního bydlení (18,30 %), pomalejší výstavbou nových bytů a rovněž velikostí bytů. Město Zlín totiž disponuje největší průměrnou velikostí bytů, což zvyšuje průměrné náklady na nájem.

Poslední porovnávanou hodnotou je index cenové dostupnosti bydlení. Ten znázorňuje, kolik průměrných hrubých měsíčních mezd je potřeba na pořízení průměrného bytu. Na základě tohoto faktoru je Zlín v lepší situaci než jiná krajská města.

Shrnutí

Dle výsledků komparativní analýzy lze konstatovat, že je pro Zlín typická převaha vlastnického bydlení, oproti ostatním typům bydlení, a zároveň velikost bytové výstavby

přímo úměrná velikosti města. Nízký podíl nájemního bydlení a vyšší podíl neobydlených bytů signalizují nižší atraktivitu pro mladé lidi a nové obyvatele. Co se týče cen bydlení, Zlín vykazuje nižší ceny bytů oproti celorepublikovému průměru, avšak nájemní nájmy zde patří mezi vyšší v porovnání s jinými městy podobné velikosti. Cenová dostupnost bydlení je ve Zlíně mírně lepší než celorepublikový průměr. Lze tedy konstatovat, že Zlín nabízí relativně dostupné bydlení, avšak s určitými strukturálními problémy, jako je nízký podíl nájemního bydlení, menší nabídka sociálního bydlení a pomalejší tempo výstavby nových bytů. Hlavním problémem města Zlín zůstává vysoká cena nájemního bydlení a jeho nízké poměrné zastoupení v celkové vlastnické struktuře bytového fondu.

5.9 Dotazníkové šetření

Součástí praktické části je rovněž dotazníkové šetření, které slouží k analýze informovanosti obyvatel města Zlín v oblasti bydlení a možnostech jeho podpory. Cílem kvantitativního výzkumu je zjistit, jaká je současná situace obyvatel města v oblasti bytové politiky a s ní souvisejících otázek. Dotazník byl zveřejněn dne 27. 1. 2025 a sběr dat skončil 3. 4. 2025. Celkem se jej účastnilo 131 respondentů. Dotazník byl vytvořen skrze online aplikaci Google Forms. Respondenti měli přístup k dotazníku prostřednictvím sociálních sítí, a to konkrétně sítě Instagram a Facebook. Dále bylo dotazníkové šetření rozesláno pomocí emailu a aplikace WhatsApp. Celkem je dotazník složen z 16 otázek. Cílem dotazníkového šetření je analyzovat současnou situaci v oblasti bydlení pohledem obyvatel města Zlín.

5.9.1 Analýza výsledků dotazníkového šetření

Následující kapitola se zabývá podrobným rozбором dotazníkového šetření. Výsledky jsou interpretovány skrze tabulky a grafy, doplněné o slovní hodnocení.

Otázka číslo 1: Uveďte Vaše pohlaví.

Tabulka 12 Genderová struktura respondentů

Pohlaví	Respondenti	Procentuální zastoupení
Muž	42	32 %
Žena	89	68 %
Jiné	0	0 %

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Otázka číslo 2: Uveďte Váš věk.

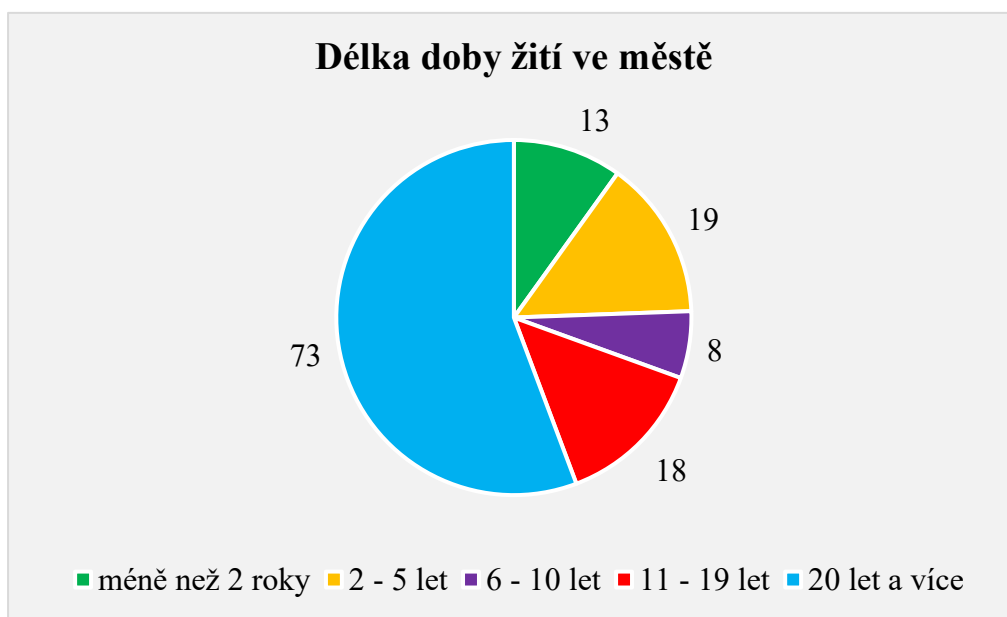
Tabulka 13 Věková struktura respondentů

Věkové rozmezí	Respondenti	Procentuální zastoupení
15–22 let	79	60 %
23–29 let	37	28 %
30–39 let	7	5 %
40–49 let	3	2 %
50–59 let	5	4 %
60 let a více	0	0 %

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Z odpovědí je patrné, že dotazovaný vzorek zahrnuje převážně mladé lidi ve věku 15-22 let, popřípadě 23-29 let. Starší osoby jsou ve vzorku obsaženy pouze nepatrně. Věková skupina tedy zahrnuje převážně studenty a mladé pracující osoby.

Otázka číslo 3: Jak dlouho žijete ve Zlíně (popř. jeho přilehlých částech)?

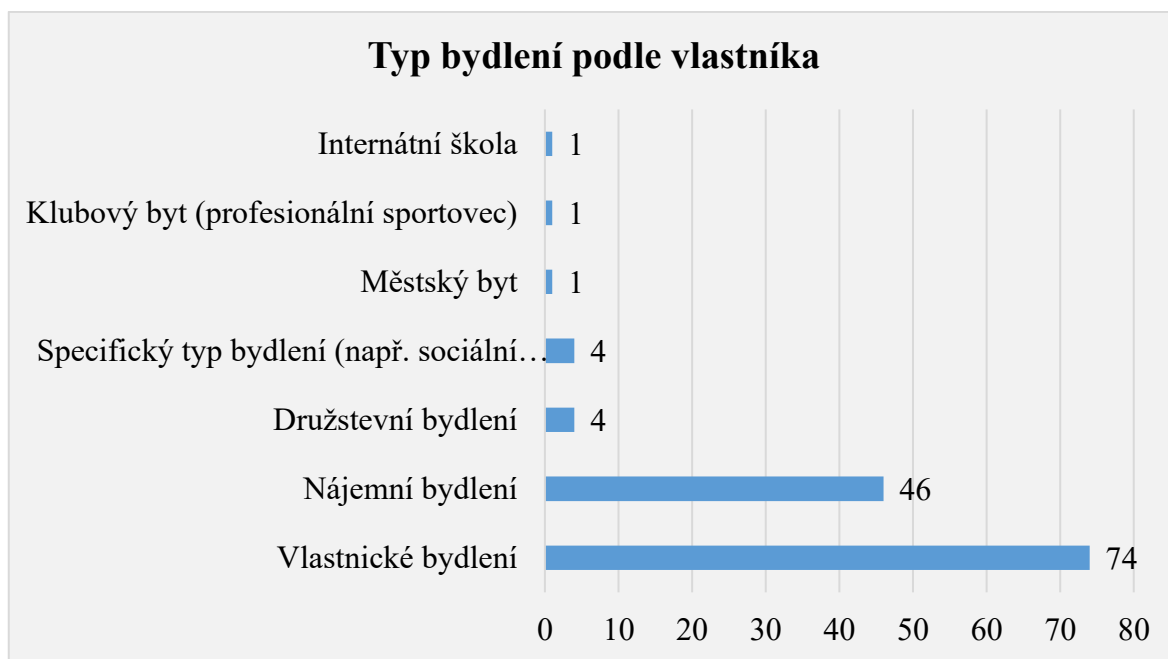


Obrázek 11 Délka doby žití respondentů ve městě Zlín

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Na základě dat z dotazníku lze konstatovat, že přes 55 % dotázaných bydlí ve Zlíně 20 let a více, přesněji se jedná o 73 osob. Pouze necelých 10 % respondentů žije ve Zlíně méně než 2 roky.

Otázka číslo 4: V jakém typu bydlení žijete?

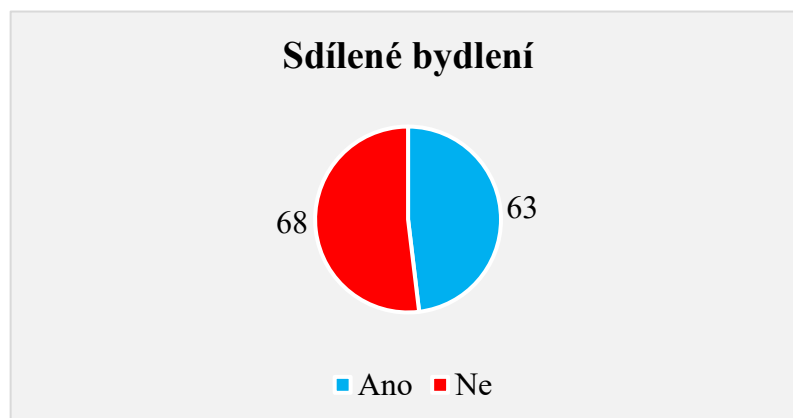


Obrázek 12 Typologie bydlení podle vlastníka nemovitosti

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Výsledky této otázky potvrzují skutečnosti, které byly zjištěny v předchozích kapitolách této práce, přesněji se jednalo o kapitolu 5.8 – Komparativní analýza, konkrétně Podíl vlastnického, nájemního a družstevního bydlení. I podle tohoto výzkumu žije ve Zlíně nejvíce lidí ve vlastnickém typu bydlení, následované nájemním bydlením. Jak je zřejmé z dotazníku, přes 56 % osob žije ve vlastnickém typu bydlení a 35 % žije v nájemním bydlení. Výsledky dotazníku tedy potvrzují již dříve zjištěné skutečnosti.

Otázka číslo 5: Máte zkušenosti se sdíleným bydlením (např. spolubydlení s jinými osobami mimo rodinu)?

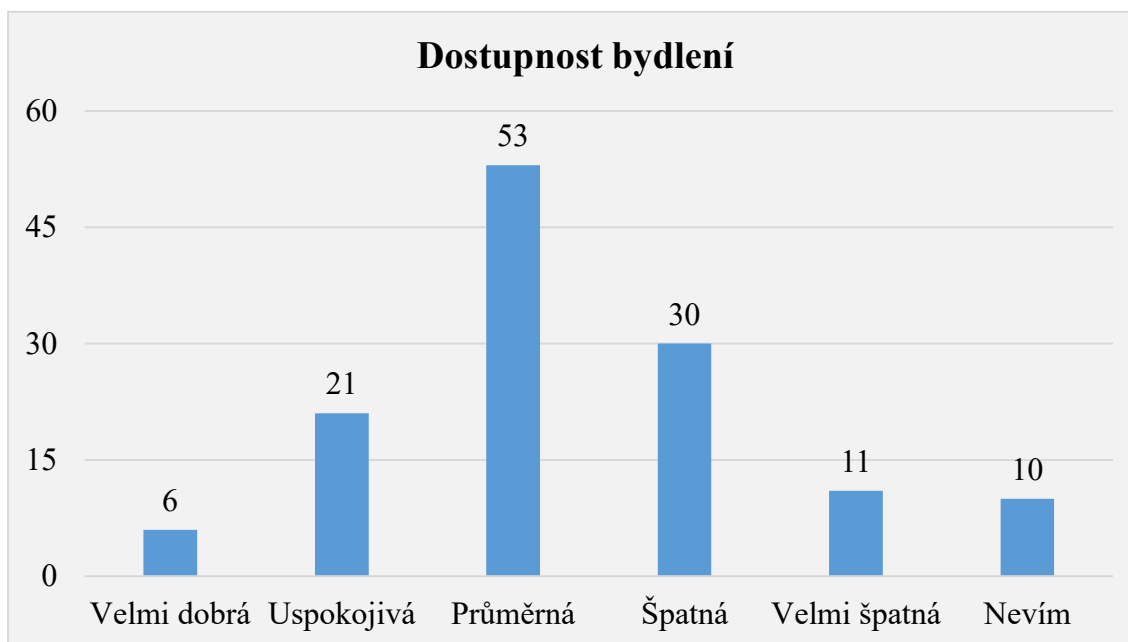


Obrázek 13 Zkušenosti respondentů se sdíleným bydlením

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

V otázce sdíleného bydlení výsledky ukazují rozdíl pouze 5 osob, z čehož vyplývá, že polovina dotazovaných má z minulosti nebo ze současnosti zkušenosti se sdíleným bydlením a druhá polovina nikoli.

Otázka číslo 6: Jak vnímáte dostupnost bydlení ve městě Zlín?

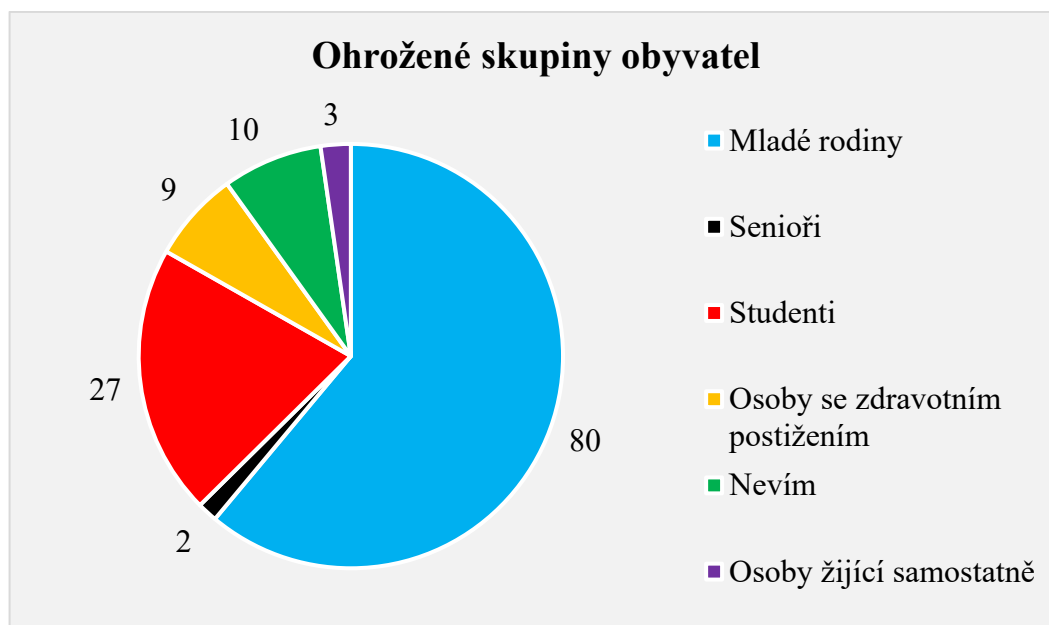


Obrázek 14 Vnímání dostupnosti bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Na základě této otázky vnímá pouze 20 % respondentů dostupnost bydlení jako „velmi dobrou“ nebo „uspokojivou“. Nejvíce osob, přesněji 53, poté vnímá dostupnost bydlení jako „průměrnou“. Jako „špatnou“ nebo „velmi špatnou“ ji hodnotí 31,3 % dotazovaných.

Otázka číslo 7: Jaké skupiny lidí mají podle Vás největší potíže se získáním vlastního bydlení?

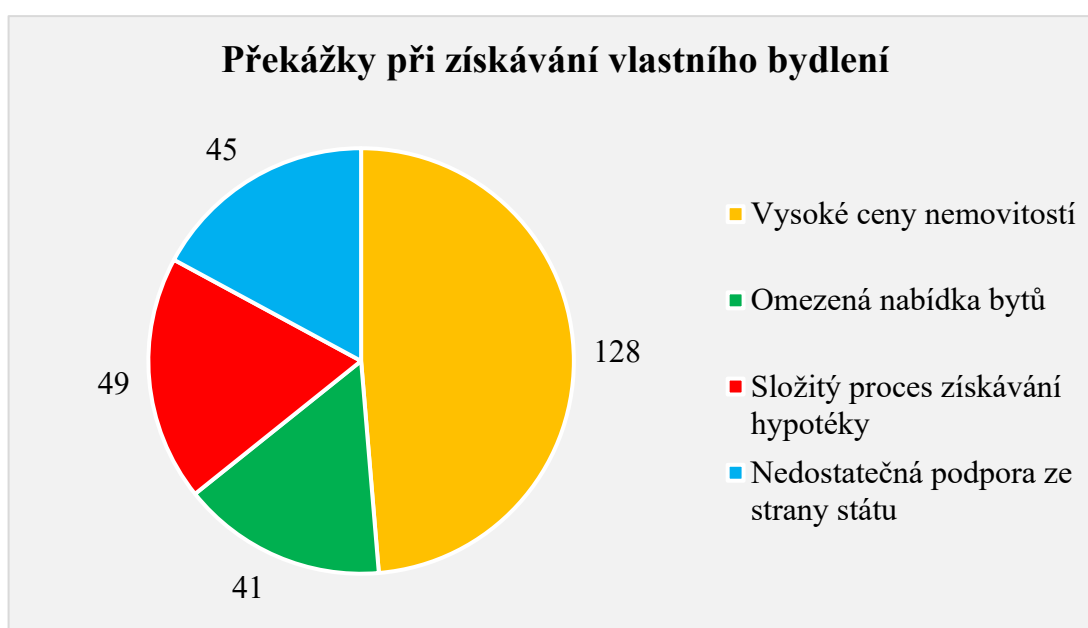


Obrázek 15 Ohrožené skupiny obyvatel při získávání vlastního bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Nejčastěji respondenti uvedli jako ohrožené skupiny mladé rodiny (80 odpovědí) a studenty (27 odpovědí). Tento výsledek reflektuje obecně známý fakt, kdy mají mladé rodiny problémy s financováním vlastního bydlení. Jako nejméně ohrožená skupina jsou poté vnímání senioři (pouze 2 odpovědi).

Otázka číslo 8: Co je podle Vás největší překážkou při získání vlastního bydlení?
(můžete zvolit více možností)

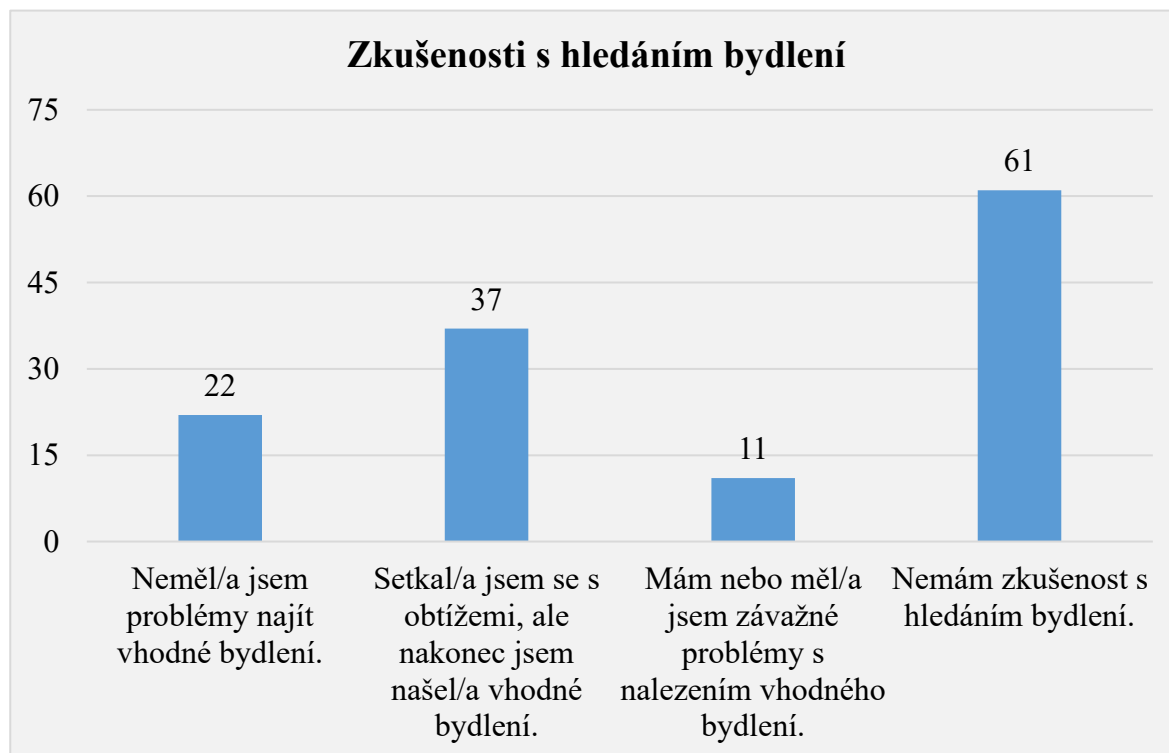


Obrázek 16 Překážky při získávání vlastního bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Dle respondentů je největší překážkou při získávání vlastního bydlení vysoká cena nemovitostí (128 odpovědí). Následné 3 odpovědi byly hodnoceny velmi podobně, bez výrazných rozdílů.

Otázka číslo 9: Jaké máte zkušenosti s hledáním bydlení ve městě Zlín?

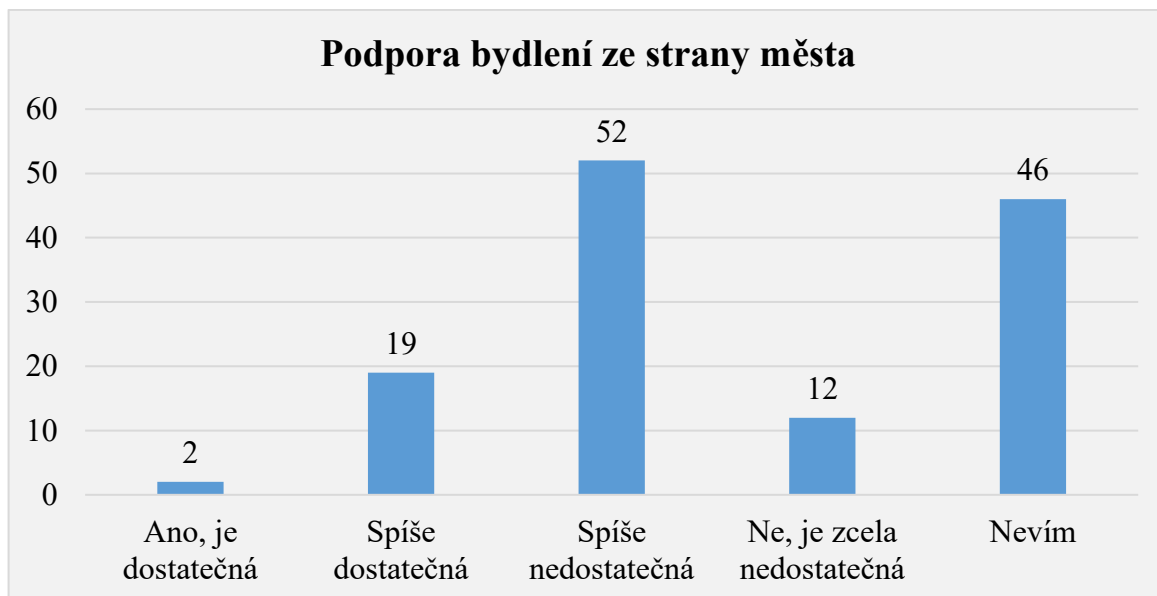


Obrázek 17 Zkušenosti s hledáním bydlení ve městě Zlín

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Výsledky naznačují, že bezmála 47 % respondentů nemá zkušenost s hledáním vlastního bydlení. Jako druhou odpověď respondenti nejčastěji uváděli, že se setkali s obtížemi, ale i přes to našli vhodné bydlení, přesněji šlo o 37 osob. Počet osob, které neměly problém najít vhodné bydlení, bylo téměř 17 %.

Otázka číslo 10: Myslíte si, že je současná úroveň podpory bydlení ze strany města Zlín dostatečná?

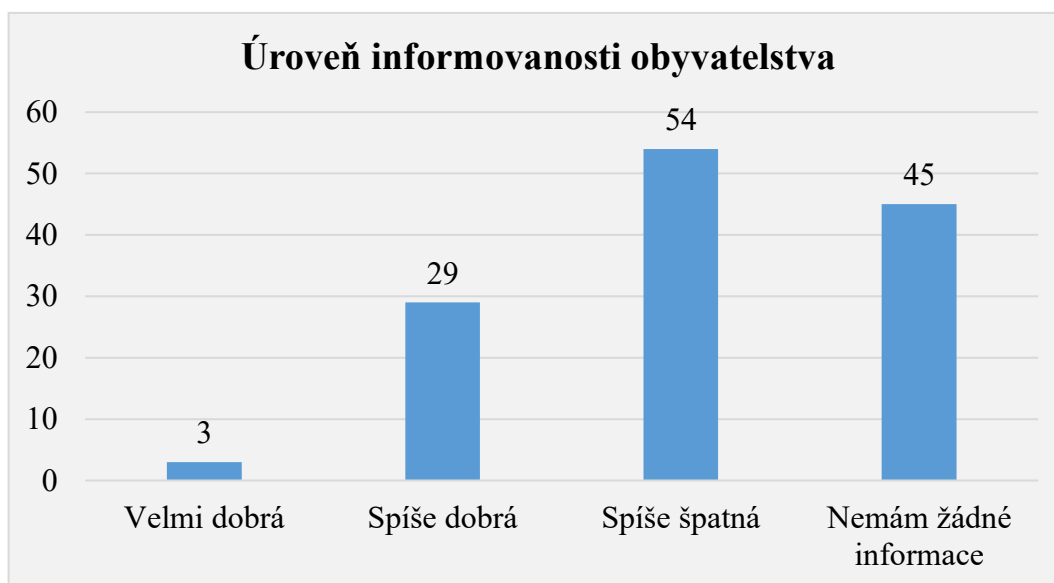


Obrázek 18 Úroveň podpory bydlení ze strany města Zlín

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Nejvíce dotazovaných hodnotí podporu bydlení ze strany města jako nedostatečnou, v součtu se jedná o 64 osob. Na druhou stranu, pouze 21 osob hodnotí podporu ze strany města jako dostatečnou. Celkem 46 dotazovaných uvedlo odpověď „nevím“.

Otázka číslo 11: Jak hodnotíte svou informovanost o možnostech podpory bydlení ve Zlíně?

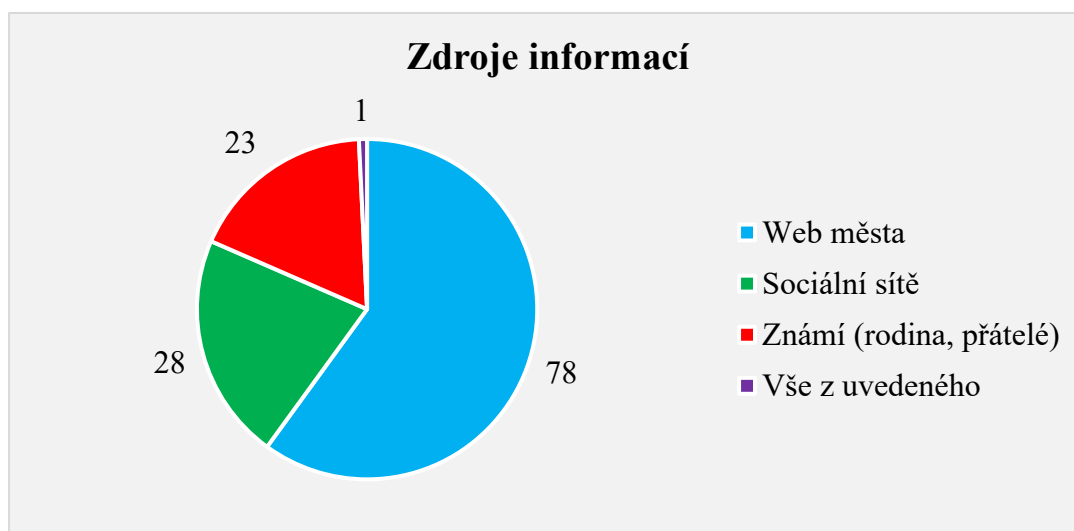


Obrázek 19 Úroveň informovanosti obyvatelstva v oblasti bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Dle dotazníkového šetření hodnotí pouze 3 osoby svou informovanost jako „velmi dobrou“. Celkem 29 osob ji poté hodnotí jako „spíše dobrou“. Nejvíce respondentů (54) ji poté hodnotí jako „spíše špatnou“. Vysoký počet dotazovaných (45 osob) uvedlo, že nemají žádné informace.

Otázka číslo 12: Kde byste hledali informace o možnostech podpory bydlení?

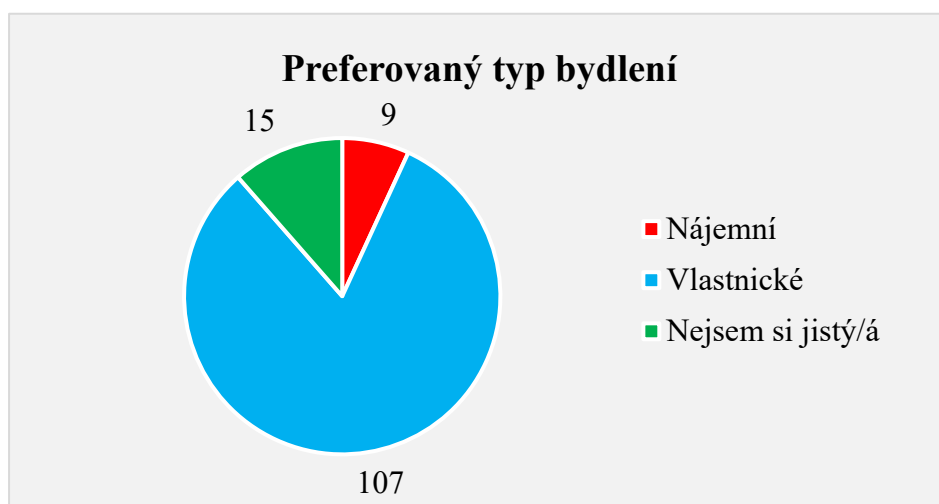


Obrázek 20 Zdroje informací pro oblast bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Nejčastěji by respondenti hledali informace na webu města, zde by hledalo odpovědi 78 osob. Druhým nejčastějším zdrojem informací by byly sociální sítě (28 osob) a 23 lidí by jako zdroj informací využili rodinu nebo své přátele.

Otázka číslo 13: Preferujete spíše nájemní nebo vlastnické bydlení?

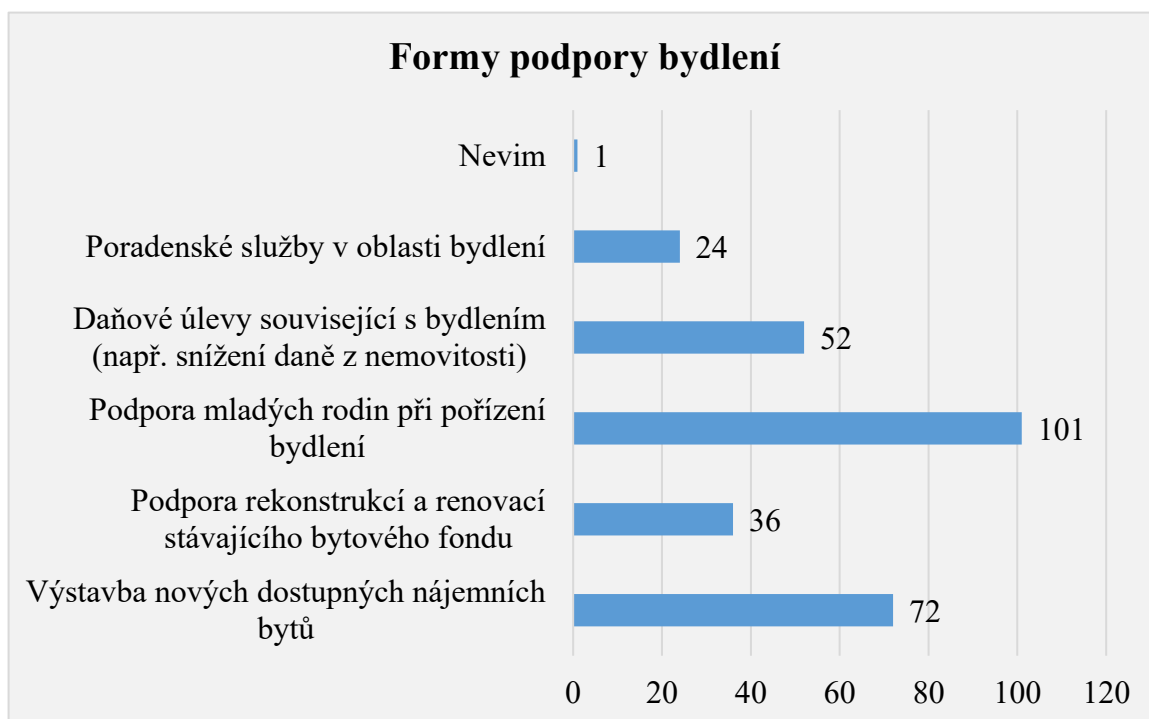


Obrázek 21 Preferovaný typ bydlení podle vlastnické struktury

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Z výsledků je zcela zřejmé, že většina (81,7 %) preferuje vlastnický typ bydlení oproti nájemnímu (6,9 %). Pouze 15 respondentů si se svou odpovědí nebylo jisto.

Otázka číslo 14: Jaké formy podpory bydlení by podle Vás mělo město více podporovat? (můžete zvolit více možností)

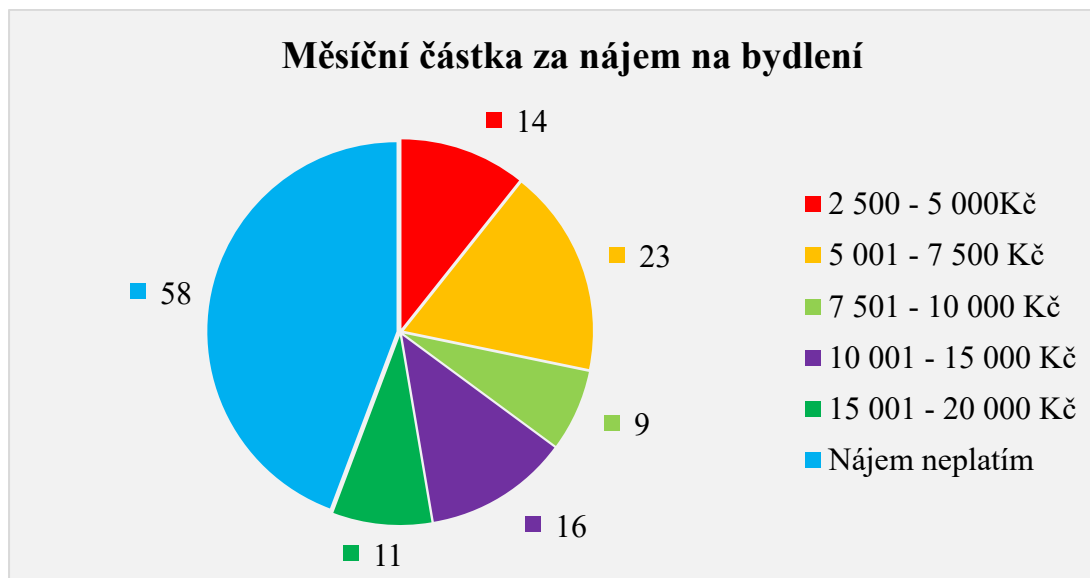


Obrázek 22 Formy podpory bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Respondenti nejčastěji uvedli, že by mělo město podpořit mladé rodiny při pořízení bydlení (101 odpovědí), a také výstavbu nových dostupných nájemních bytů (72 odpovědí). Naopak možnost podpoření poradenských služeb uvedlo pouze 24 respondentů.

Otázka číslo 15: Jakou částku vydáte měsíčně za nájem na bydlení?

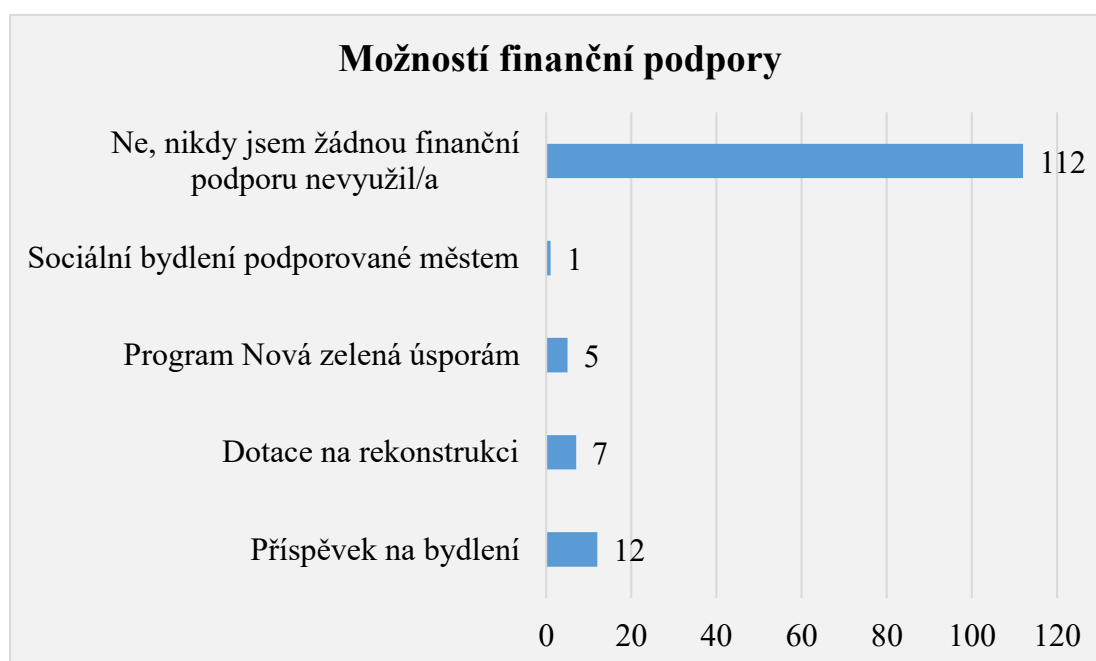


Obrázek 23 Měsíční částka za nájem na bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Na základě výsledků dotazníkového šetření je zřejmé, že téměř polovina respondentů nájem neplatí. Z těch, kdo jej platí, je nejvíce osob ve 2. skupině (částka 5 001 – 7 500 Kč) a poté ve 3. skupině (částka 10 001 – 15 000 Kč).

Otázka číslo 16: Využili jste někdy některou z těchto možností finanční podpory?
(můžete zvolit více možností)



Obrázek 24 Možnosti finanční podpory bydlení

(Zdroj: Vlastní zpracování na základě dat z dotazníkového šetření)

Výsledky této otázky ukazují jasnou převahu, přesněji 112 respondentů, ve prospěch těch, kteří nikdy nevyužili žádný druh finanční podpory. Dále 12 osob využilo „příspěvek na bydlení“ a pouze 7 osob „dotaci na rekonstrukci“. Program „Nová zelená úsporám“ využilo 5 dotazovaných.

Shrnutí

Na základě výsledků dotazníkového šetření lze konstatovat, že většinu respondentů, jenž byli součástí dotazníku, tvoří mladí lidé ve věku 15–22 let, kteří ve Zlíně bydlí dlouhodobě, přičemž více než polovina dotazovaných zde žije déle než 20 let. Z výsledků je rovněž zřejmé, že více než polovina dotázaných žije ve vlastnickém typu bydlení, zatímco přibližně třetina bydlí v nájmu. Je rovněž zřejmé, že polovina respondentů má zkušenost se sdíleným bydlením, což naznačuje vysokou mobilitu a potřebu nájemního bydlení. Z výsledků je také patrné, že dostupnost bydlení je ve Zlíně vnímána převážně negativně, přičemž pouze necelých 5 % respondentů ji hodnotí jako dobrou. Dá se říct, že největší překážkou při získání vlastního bydlení je podle respondentů vysoká cena nemovitostí, což potvrzuje obecný trend v rámci České republiky, přičemž mezi nejohroženější skupiny při získávání bydlení patří mladé rodiny a studenti. Je rovněž možné tvrdit, že na základě výsledků je dle respondentů podpora bydlení ze strany města Zlín vnímána jako nedostatečná, což potvrzuje skutečnost, že většina respondentů nemá dostatečné informace o možnostech podpory. Na základě výsledků dotazníkového šetření lze konstatovat, že polovina respondentů neplatí nájem, zatímco ti, kteří platí, nejčastěji vydávají částky mezi 5 000–7 500 Kč nebo 10 000–15 000 Kč měsíčně. Důležitým faktem je rovněž skutečnost, že drtivá většina dotazovaných nikdy nevyužila žádnou formu finanční podpory na bydlení, což může být důsledkem nedostatku informací nebo složitých podmínek pro její získání.

6 NÁVRHOVÁ ČÁST

Poslední část této práce se zabývá navržením vhodných opatření, které mají za cíl přispět ke zlepšení situace v oblasti bydlení na území města Zlín. Pro vytvoření této části práce slouží jako podklady výsledky komparativní analýzy a dotazníkového šetření. Na základě těchto zjištěných výsledků jsou navrženy následující opatření.

6.1 Opatření 1. – Výstavba dostupného nájemního bydlení

Cíl: *Zvýšit dostupnost bydlení prostřednictvím výstavby nových bytových jednotek.*

Jako první opatření, které by zvýšilo dostupnost bydlení, je navrhována výstavba hromadného nájemního bydlení ve vlastnictví města. Toto opatření lze klasifikovat jako nepřínosnější pro diverzifikaci typu bydlení dle vlastníka nemovitosti, jelikož vlastnická struktura bytových jednotek ve městě Zlín je výrazně nakloněna ve prospěch vlastnického bydlení.

Jednalo by se o výstavbu 2 bytových domů s celkovým počtem 56 bytových jednotek o velikosti 2+1, 2+kk a malými byty o velikosti 1+KK.

Tabulka 14 Počty a velikosti bytů dle dispozice

Velikost bytové jednotky	Počet bytových jednotek
2+1	28
2+kk	12
1+kk	16
Celkem	56

(Zdroj: vlastní zpracování)

Financování a odhadovaná částka

Pro financování tohoto projektu je primárně možné využít finanční prostředky ze Státního fondu podpory investic, který nabízí program Dostupné nájemní bydlení. Zbytek finančních prostředků by poskytlo statutární město Zlín.

Důležitým aspektem pro realizaci tohoto projektu je však nutnost vlastnit pozemek, jehož území by potencionálně podléhalo výstavbě, jelikož bez předchozího doložení, které deklaruje pozemek jako nemovitost ve vlastnictví obce, nelze o finanční podporu žádat.

Celkové předpokládané náklady na projekt výstavby dostupného nájemního bydlení (včetně DPH) jsou vypočteny na základě obdobných projektů, které byly realizovány ve dvou krajských městech. Konkrétně se jednalo o výstavbu 49 bytů v Liberci a 179 bytů v Plzni.

Ve městě Zlín by se jednalo o výstavbu celkem 58 bytových jednotek za částku zhruba 159,88 mil. Kč (včetně DPH).

Liberec: 49 bytů – 158 mil. Kč (Liberec má další byty pro městské bydlení, 2025)

Plzeň: 179 bytů – 446 mil Kč (Plzeň postavila 18 domů se 179 byty v lokalitě Zátíší, 2025)

Tabulka 15 Výpočet průměrné ceny na výstavbu 1 bytové jednotky

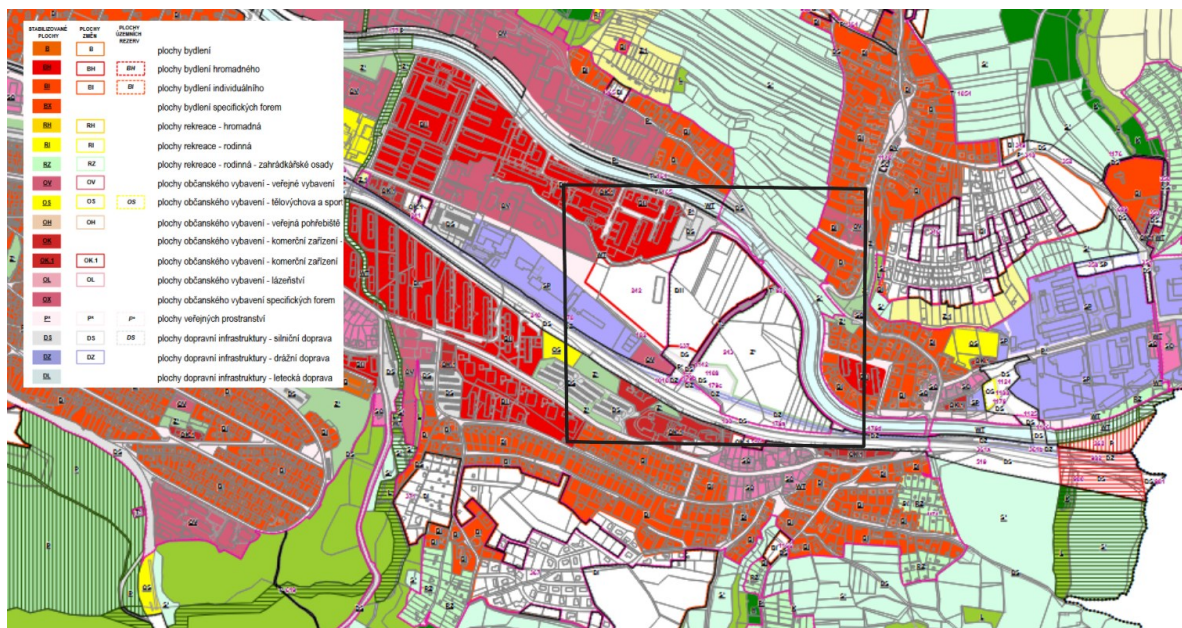
Město	Počet bytů	Částka v mil. Kč (včetně DPH)	Náklady na 1 byt (v mil. Kč)
Liberec	49 bytů	158 mil. Kč	3,22
Plzeň	179 bytů	446 mil. Kč	2,49
<i>Průměrné náklady na 1 byt v bytovém domě činí 2,855 mil. Kč</i>			
Zlín	58 bytů	159 mil. Kč	2,85

(Zdroj: vlastní zpracování na základě dat z předchozí části)

Na základě výpočtu průměrné částky potřebné na výstavbu 1 bytové jednotky by výstavba hromadného nájemního bydlení ve vlastnictví města Zlín mohla odpovídat částce zhruba 160 mil. Kč za 56 bytových jednotek ve 2 bytových domech.

Lokalita

Na základě rozboru předchozích zjištění z analytické části práce, přesněji kapitola 5.3 Územní plánování města, byla jako nejvhodnější lokalita vybrána oblast Boněckého rybníka. Jedná se o plochu o rozloze 3,5 ha a nachází se východně od Bartošovy čtvrti. V současné době je lokalita Boněckého rybníka ve vlastnictví města, ale přístupové cesty k ní jsou v soukromém vlastnictví. Momentálně se již Město Zlín o danou lokalitu zajímá.



Obrázek 25 - Územní plán města Zlín – Boněcký rybník

(Zdroj: vlastní zpracování na základě Územního plánu města Zlín, 2024)

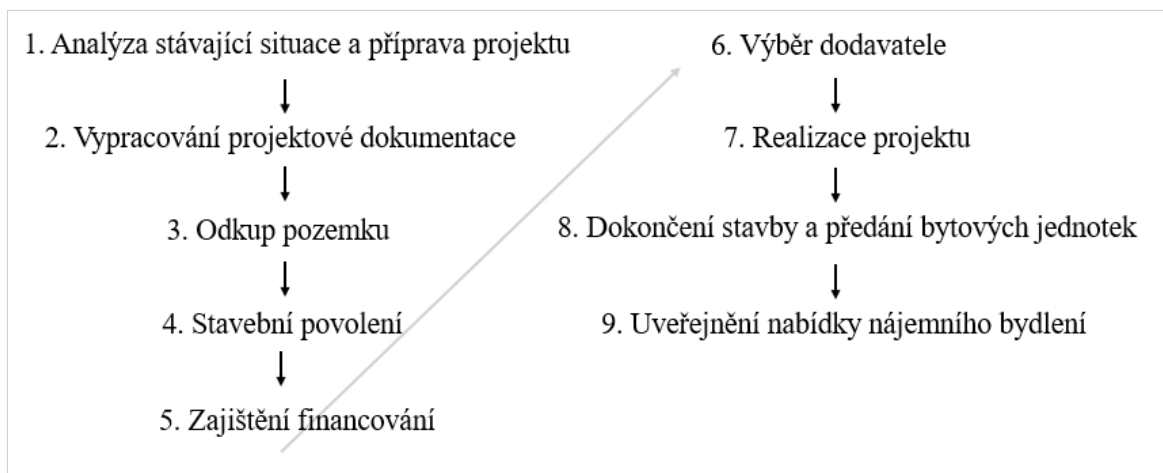
Postup při realizaci návrhu

Samotný proces realizace zahrnuje postup, který zajistí správně zvolenou lokalitu, efektivní využití finančních zdrojů a následnou výstavbu nájemního bydlení. Postup lze rozdělit do těchto několika fází:

1. Analýza stávající situace a příprava projektu – zahrnuje analýzu územního plánu města, posouzení dopravní dostupnosti a ověření dostupnosti inženýrských sítí.
2. Vypracování projektové dokumentace – analýzy, podklady k územnímu řízení, materiály pro získání stavebního povolení, dokumentace pro výběrové řízení a realizaci stavby a záznamy o jejím skutečném provedení.
3. Odkup pozemku – jedná se o nezbytný krok, který musí být splněn před podáním žádosti o dotaci, jelikož vlastnictví pozemku je jednou z podmínek možnosti čerpání finanční pomoci. Oblast Boněckého rybníka je v současné době ve vlastnictví města, není proto potřeba podnikat další kroky. Důležité je pouze zajištění přístupových cest, které jsou v soukromém vlastnictví. Pro další kroky bude tedy nutné zajistit převedení všech potřebných pozemků do vlastnictví města.
4. Stavební povolení – podání žádostí a povolení na příslušných úřadech.

5. Zajištění financování – analýza dostupných dotačních programů a sestavení finančního plánu. Pro oblast hromadného bydlení se jedná o možnost financování skrze SFPI a jeho programu Dostupné nájemní bydlení. Zbytek finančních prostředků zajistí město Zlín.
6. Výběr dodavatele – příprava zadávací dokumentace pro veřejnou zakázku na stavební práce. Následné hodnocení nabídek na základě předem určených požadavků a zvolení vhodného dodavatele, který projekt realizuje.
7. Realizace projektu – výstavba hromadného nájemního bydlení.
8. Dokončení stavby a předání bytových jednotek – provedení kontrolní prohlídky před předáním stavby zadavateli (městu).
9. Uveřejnění nabídky nájemního bydlení – stanovení podmínek nájmu, včetně výše nájemného a vytvoření online registrace pro žadatele o byt.

Grafické znázornění postupu při realizaci projektu



Obrázek 26 Postup při realizaci návrhu

(Zdroj: vlastní zpracování)

Vybudováním nového bytového domu získá město moderní a dostupné byty určené zejména pro mladé rodiny, seniory a osoby v bytové nouzi. Projekt přinese z dlouhodobého měřítka městu příjmy z nájmu, které mohou být v budoucnu využity pro reinvestování do dalších oblastí bytové politiky.

6.2 Opatření 2. – Rekonstrukce současného bytového fondu

Cíl: Zvýšit kvalitu a využití stávajícího bytového fondu prostřednictvím rekonstrukce starších bytových domů.

Druhé opatření se zaměřuje na rekonstrukci současného bytového fondu, jehož struktura stárí je poměrně vysoká. Zároveň tak je i počet neobydlených bytů ve Zlíně dosti vysoký, což může být částečně způsobeno jeho nevyhovujícím stavem. Proto by revitalizace současného bytového fondu výrazně prospěla současné bytové situaci. Za nezbytné je do budoucna považována revitalizace panelových sídlišť, konkrétně sídliště Jižní svahy a Bartošova čtvrť. Rekonstrukci rovněž vyžaduje část současné baťovské zástavby.

Projekt zahrnuje opravu střechy, zateplení fasády a výměnu oken. Cílem revitalizace je zvýšení komfortu lidí žijících v tomto domě, a také zlepšení provozně technického stavu budovy.

Lokalita

Na základě předchozích zjištění z analytické části práce byla pro rekonstrukci zvolena oblast Jižních svahů I., konkrétně budova I. segmentu. V nedávné době bylo rekonstruováno dětské hřiště v blízkosti této budovy, segment samotný však rekonstrukcí neprošel. Zároveň se jedná o objekt, jenž je ve vlastnictví města, a jehož součástí je 360 bytových jednotek, což tvoří značnou část bytového fondu, který vlastní město Zlín.

Tento dvanácti podlažní dům čítá celkem 360 bytů. V segmentové části se na každém patře nachází 16 jednopokojových bytů, dále se v každém dalším obytném podlaží nachází 3 jednopokojové a 11 dvoupokojových bytů. Součástí budovy jsou rovněž lékařské služby a sídlo městské policie. Přesný počet obyvatel domů není dostupný, nicméně odhad je zhruba 1 000 obyvatel. (První segment, 2022)

Počet bytových jednotek: 360 bytů

Počet obyvatel: zhruba 1 000 osob

Rekonstrukce budovy I. segmentu byla zvolena z důvodu vysokého počtu osob žijících v tomto objektu. Vzhledem k jeho velikosti by totiž rekonstrukce přispěla ke zvýšení kvality života mnoha obyvatel.

Financování

Rekonstrukce by mohly proběhnout díky programům, které poskytuje Ministerstvo životního prostředí skrze Národní plán obnovy. Jedná se o pilíř Fyzická infrastruktura a zelená tranzice. Tento pilíř obsahuje komponentu 2.5 Renovace budov a ochrana ovzduší, která slouží k rekonstrukci budov s cílem zajištění vyšší úspory energie. Využít lze rovněž finanční prostředky ze Státního fondu podpory investic, jenž obsahuje program Dostupné nájemní bydlení. Další možností je rekonstrukce skrze Operační program životní prostředí, cíl 1.1 Energetické úspory. Zbytek finančních prostředků by mohlo město poskytnout ze svého rozpočtu.

Celkové náklady je vzhledem k proměnlivosti vstupů velmi obtížné odhadnout, výsledná částka by však mohla být zhruba 30 mil. Kč. Část nákladů by poté byla financována skrze výše zmíněné programy a zbytek díky rozpočtu statutárního města Zlín.

Shrnutí

Technická revitalizace tohoto bytového domu povede ke zvýšení kvality bydlení a prodloužení životnosti budovy. Zároveň se tím zvýší energetická efektivita budovy, čímž se sníží provozní náklady na bydlení, což bude mít pozitivní dopad na nájemníky i na rozpočet města.

6.3 Opatření 3. – Podpora obyvatel města

***Cíl:** Zvýšit dostupnost bydlení, zejména pro ohrožené skupiny obyvatel skrze finanční podporu a zvýšení informovanosti obyvatel.*

Hlavním úkolem posledního opatření je zvýšit podporu obyvatel města Zlín v oblasti bydlení. Samotná potřeba vzniku tohoto opatření byla iniciována výsledky dotazníkového šetření, ze kterého jasně vyplývá, že úroveň informovanosti obyvatel o možnostech podpory bydlení ve Zlíně je na nízké úrovni.

Opatření č. 3. je rozděleno do 2 částí. První z nich je finanční podpora a druhou je zvýšení informovanosti obyvatel v oblasti bydlení.

6.3.1 Finanční subvence

Na základě tohoto opatření by lidé mohli získat peníze k financování bydlení. Mezi způsoby, kterými lze finančně podpořit obyvatele patří například:

- Zavedení městských půjček na kauci a první nájem.
- Podpora startovacího bydlení.

- Příspěvek na zateplení a energetickou úsporu bytů.
- Podpora pro ohrožené skupiny obyvatel:
 - příspěvek na nájemné,
 - dotace na rekonstrukci či úpravy bytů,
 - úhrada části nákladů na bydlení.

Tabulka 16 Odhadované náklady na finanční podporu obyvatel

Nástroj podpory	Roční rozpočet (odhad)
Městské půjčky na kauci a první nájem	2–5 mil. Kč
Podpora startovacího bydlení	3–6 mil. Kč
Příspěvek na zateplení a energetickou úsporu domů	4–8 mil. Kč
Podpora pro ohrožené skupiny obyvatel	5–10 mil. Kč
Celkem	14–29 mil. Kč/rok

(Zdroj: vlastní zpracování)

Veškeré finanční prostředky by mohly být poskytnuty skrze rozpočet statutárního města Zlín.

6.3.2 Podpora informovanosti

Vedle přímé finanční podpory je rovněž nezbytné zajistit informovanost obyvatel o možnostech financování bydlení. Nízká informovanost totiž obvykle vede k absenci využívání dostupných finančních nástrojů, což jde ruku v ruce se špatnou situací v oblasti bydlení.

Možnosti, které mohou tyto rizika eliminovat:

- vytvoření informačního online portálu,
- pořádání informačních seminářů a workshopů,
- zřízení poradenského centra pro bydlení,
- vydávání informačních brožur a letáků,
- sdílení obsahu spojeného s bydlením na sociálních sítích města.

Tabulka 17 Odhadované náklady na podporu informovanosti

Aktivita	Roční rozpočet (odhad)
Online portál (vytvoření a údržba)	300–800 tis. Kč
Semináře a workshopy	100–300 tis. Kč

Poradenské centrum (provoz, mzdy, pronájem)	1–2 mil. Kč
Brožury, letáky, sociální síť	200–500 tis. Kč
Celkem	1,6–3,6 mil. Kč/rok

(Zdroj: vlastní zpracování)

Tato opatření by pomohla obyvatelům města efektivněji řešit bytovou situaci, což by mohlo vést k lepší dostupnosti bydlení ve Zlíně.

Zajištění financování veškerých aktivit by zastřešovalo statutární město Zlín.

ZÁVĚR

Bakalářská práce měla za cíl navrhnout opatření, jimiž by se zvýšila kvalita bydlení ve městě Zlín. Dílčími cíli bylo provést rešerši z odborné literatury na zvolené téma, analyzovat stav bydlení krajských měst České republiky, vyjma hl. města Prahy a srovnat zjištěné výsledky. Na základě výsledků byla poté vytvořena návrhová opatření, která korespondují se samotným cílem práce.

Jak již bylo zmíněno, v teoretické části byla provedena literární rešerše na témata bytové politiky, jež zprvu pojednávala o bytové politice jako celku a později o jejích cílech a východiscích. V úvodu byla rovněž objasněna definice a základní terminologie. Následoval rozbor pojmu sociální bydlení, jeho cíle, přístupy a principy a poslední úsek teoretické části byl věnován podpoře bytové politiky. V této části byly zmíněny nástroje bytové politiky, finanční podpora bydlení či možnosti a způsoby financování bydlení.

Druhá, tedy praktická část, která byla rozdělena do dvou hlavních segmentů – analytická a návrhová část, se zaměřovala na charakteristiku města Zlín a jeho bytovou situaci. Byl zde proveden rozbor současného stavu bydlení a rozdělení fondů města Zlín na bytový a domovní fond. Hlavní úsek této části poté tvořila komparativní analýza krajských měst a interpretace zjištěných výsledků. Značnou část praktické části tvoří dotazníkové šetření a analýza jeho výsledků. Segment návrhové části zahrnuje opatření, které mají za cíl zlepšit kvalitu bydlení a bytového fondu ve městě Zlín. Celkem byla navržena 3 opatření, která reflektují výsledky komparativní analýzy a výsledky dotazníkového šetření. Konkrétně se opatření zaměřují na výstavbu hromadného nájemního bydlení ve vlastnictví města, rekonstrukci současného bytového fondu a podporu informovanosti obyvatel města Zlín v oblasti bydlení.

Závěrem lze konstatovat, že stav bydlení ve městě Zlín je na dobré úrovni, až na některé strukturální nedostatky, které zahrnují vysoké ceny nájemního bydlení a výrazné rozdíly ve vlastnické struktuře bydlení ve prospěch vlastnického bydlení, oproti nájemnímu a družstevnímu typu bydlení. Návrhová část práce by však mohla spolu se stručným návrhem opatření vést k možnému řešení zjištěných problémů.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- BAXA, 2010. *Kvalita bydlení jako součást kvality života – obecné otázky, pojmy a možnosti výzkumu*. In: Geografie pro život ve 21. století: Sborník příspěvků z XXII. sjezdu České geografické společnosti pořádaného Ostravskou univerzitou v Ostravě 31. srpna - 3. září 2010. Ostrava: Ostravská univerzita v Ostravě, 2010. ISBN 978-80-7368-903-2.
- ČERNÁ, Eliška, 2019. *Z ulice do bytu: sociální práce v procesu reintegrace do bydlení*. Studie. Praha: Slon. ISBN 978-80-7419-282-1.
- DUKOVÁ, Ivana; DUKA, Martin a KOHOUTOVÁ, Ivanka, 2013. *Sociální politika: Učebnice pro obor sociální činnost*. Grada. ISBN 978-80-247-3880-2.
- GURRAN, Nicole a Glen BRAMLEY, 2017. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*. London: Palgrave Macmillan, 435 str. ISBN 978-1-137-46403-3.
- HALÍŘOVÁ, Gabriela, 2023. *Dávky na bydlení v České republice*. Teoretik. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-706-1.
- KACZOR, Pavel, 2022. *Sociální systém ČR*. Praha: Oeconomica, nakladatelství VŠE. ISBN 978-80-245-2443-6.
- KOCMAN, David a kolektiv autorů, 2019. *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí: náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze*. Praha: Platforma pro sociální bydlení. ISBN 978-80-270-7228-6.
- Koncepce bydlení České republiky 2021+*, 2021. Praha. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 128 str. ISBN 978-80-7538-343-3.
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*, 2016. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 155 str. ISBN 978-80-7421-122-5.
- KUDA, František a LUX, Martin (ed.), 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3.
- LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš (ed.), 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Studijní texty. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. ISBN 978-80-7330-205-4.
- LUX, Martin et al., 2002. *Bydlení – věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Studie. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-86429-12-1.

POLÁKOVÁ, Olga a kolektiv, 2006. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress. ISBN 80-86929-03-5.

Sčítání lidu, domů a bytů 2021 Pramenné dílo, 2024. Praha: Český statistický úřad, 226 str. ISBN 978-80-250-3533-7.

SYROVÝ, Petr, 2004. *Financování vlastního bydlení*. 4., přeprac. vyd. Osobní a rodinné finance. Praha: Grada Publishing. ISBN 80-247-1097-8.

ELEKTRONICKÉ DOKUMENTY

Bytové politiky v zemích Evropské unie – Christian Donner – stručný výtah z první části studie, 2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/archiv-do-2024/statistiky-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/ostatni-odborne-texty/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian>. [cit. 2025-01-16].

Cíle bytové politiky, 2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statni-politika-bydleni>. [cit. 2025-01-16].

Co je sociální bydlení?, 2024. Online. Sociální bydlení. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni>. [cit. 2025-03-04].

Co je to Bytový fond, 2025. Online. Banky.cz. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/bytovy-fond/>. [cit. 2025-03-04].

Dekarbonizace dopravy a průmyslu povede k lepšímu životnímu prostředí, 2023. Online. Národní plán obnovy. Dostupné z: <https://planobnovy.gov.cz/hlavni-pilire/fyzicka-infrastruktura-a-zelena-tranzice/#hlavni-komponenty>. [cit. 2025-03-04].

Finanční podpora bydlení, 2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni>. [cit. 2025-01-21].

Housing Policies in the EU, 2022. Online. Bonn: Federal Institute for Research on Building, Urban Affairs and Spatial Development (BBSR). ISBN 978-3-98655-020-2. Dostupné z: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/EN/publications/SpecialPublication/2022/housing-policies-in-the-eu.html>. [cit. 2025-03-04].

Hromadná ubytovací zařízení České republiky v evidenci ČSÚ, 2025. Online. Portál o datech. Dostupné z: <https://data.gov.cz/datov%C3%A1-sada?iri=https%3A%2F%2Fdata.gov.cz%2Fzdroj%2Fdatov%C3%A9-sady%2F00025593%2F2cac29ccdd0d691a772ab6635af676ab>. [cit. 2025-02-25].

III. Neobydlené byty, 2014. Online. Český statistický úřad. Dostupné z: https://csu.gov.cz/produkty-archiv/41n1-02-2001-iii_neobydlene_byty. [cit. 2025-02-23].

Infostránka IROP 2021-2027, 2025. Online. IROP – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://irop.gov.cz/cs/irop-2021-2027>. [cit. 2025-03-04].

Liberec má další byty pro městské bydlení. Jde o 49 bytů v ulici Na Žižkově, 2025. Online. ILIBERECKO. 07. 09. 2023. Dostupné z: <https://www.iliberecko.cz/liberec-ma-dalsi-byty-pro-mestske-bydleni-jde-o-49-bytu-v-ulici-na-zizkove>. [cit. 2025-04-06].

Místní části a komise, 2025. Online. Oficiální stránky statutárního města Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/mistni-casti-a-komise>. [cit. 2025-03-31].

Národní plán obnovy, 2025. Online. Státní fond životního prostředí ČR. Dostupné z: <https://www.sfzp.cz/dotace-a-pujcky/narodni-plan-obnovy/>. [cit. 2025-03-04].

O městě, 2025. Online. Oficiální stránky statutárního města Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/o-meste>. [cit. 2025-02-12].

Odbor majetkové správy Magistrátu města Zlína, 2019. Online *Bytový fond v majetku města*. Interní materiál pro Komisi bytového hospodářství RMZ. Zlín: Magistrát města Zlína. [cit. 2025-03-04]. Dostupné z: <https://zlin21.cz/wp-content/uploads/2020/05/KBH-informace-byty.docx&ved=2ahUKEwjyJLDoryMAxVn2QIHHWxQOmEQFnoECBYQAA&usg=AOvVaw3-WQBqCH3PWddA2bskZmPa>. [cit. 2025-02-12].

OECD, 2021. Online. *Housing policy objectives and obstacles*. OECD Affordable Housing Database. Paris: Organisation for Economic Co-operation and Development. Dostupné z: <https://www.oecd.org/content/dam/oecd/en/data/datasets/affordable-housing-database/ph1-2-housing-policy-objectives-and-obstacles.pdf>. [cit. 2025-01-16].

Památky a zajímavosti Zlín, 2025. Online. Místopisný průvodce. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/10322/zlin/pamatky-turistika/>. [cit. 2025-02-12].

Plzeň postavila 18 domů se 179 byty v lokalitě Zátíší, 2025. Online. REGIONPLZEN.cz. 10.09.2022 10:48. Dostupné z: <https://www.regionplzen.cz/zpravodajstvi/plzen-postavila-18-bytovych-domu-se-179-178285/>. [cit. 2025-04-06].

První segment, 2022. Online. Zlínský architektonický manuál. Dostupné z: <https://zam.zlin.eu/objekt/141-prvni-segment>. [cit. 2025-04-07].

Sociální infrastruktura, 2025. Online. IROP – Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://irop.gov.cz/cs/irop-2021-2027/temata/socialni-infrastruktura>. [cit. 2025-03-04].

Státní fond podpory investic, 2022. Online. Dostupné z: <https://sfpi.cz/>. [cit. 2025-03-04].

STATUTÁRNÍ MĚSTO ZLÍN, 2024. Online. *Výroční zpráva města Zlín za rok 2023*. Zlín: Statutární město Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/file/6694c7764f68db002a10ba83>. [cit. 2025-03-04].

Statutární město Zlín. 2020. Online. *Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030, Analytická část*. Zlín: Statutární město Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/file/668bc52df758a05b0f6a5e25>. [cit. 2025-02-12].

Základní informace o Zlíně, 2016. Online. Turistický informační portál města Zlína. Dostupné z: <http://www.ic-zlin.cz/24990-zakladni-informace-o-zline>. [cit. 2025-02-12].

Zákon o podpoře bydlení, 2024. Online. Dostupnější bydlení pro všechny. 2024. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/microsites/bydleni-pro-zivot/menime-pravidla-hry/zakon-o-podpore-bydleni>. [cit. 2025-02-10].

Zákon o SB, 2025. Online. Sociální bydlení. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni/zakon-o-sb>. [cit. 2025-02-10].

Zákony pro lidi, 2025. Online. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>. [cit. 2025-04-01].

Zlín, 2024. Online. Oficiální stránky statutárního města Zlín. 28. 9. 2024. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/zlin>. [cit. 2025-04-29].

ZÁKONY A LEGISLATIVNÍ DOKUMENTY

ČESKO. § 2236 odst. 1 zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník – znění od 15. 2. 2025. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 4. 3. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89#p2236-1>

ČESKO. § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) - znění od 1. 3. 2025. In: *Zákony pro lidi.cz* [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 4. 3. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128#p35-2>

ČESKO. § 35 odst. 2 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) - znění od 1. 3. 2025. In: <i>Zákony pro lidi.cz</i> [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 29. 4. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128#p35-2>

ČESKO. Část 1-8 vyhlášky č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu – znění od 1. 7. 2024. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 4. 3. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2024-146#f7896628>

ČESKO. Čl. 11 odst. 1-4 usnesení č. 2/1993 Sb., předsednictva České národní rady o vyhlášení LISTINY ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD jako součástí ústavního pořádku České republiky – znění od 1. 10. 2021. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 4. 3. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-2#cl11>

ČESKO. Vyhláška č. 456/2024 Sb., o cenových mapách nájemného – znění od 1. 1. 2025. In: Zákony pro lidi.cz [online]. © AION CS 2010–2025 [cit. 4. 3. 2025]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2024-456#f7986233>

OSTATNÍ ZDROJE

Statutární město Zlín (2025), e-mail ze dne 7.3.2025. Zlín: Statutární město Zlín. Dostupné z: [interní archiv autora].

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 - Místní části města Zlín	39
Obrázek 2 - Vývoj počtu obyvatel ve městě Zlín v letech 2004–2024	40
Obrázek 3 - Migrace obyvatel v letech 2019 až 2023	40
Obrázek 4 Bytový fond na 1 obyvatele ke 31.12.2021	48
Obrázek 5 Podíl obydlených a neobydlených bytů na celkovém bytovém fondu ke 31.12.2021	49
Obrázek 6 Podíl typu bydlení na celkovém bytovém fondu podle vlastníka v % ke 31.12.2021	50
Obrázek 7 Počet dokončených bytů na 1 000 obyvatel v letech 2019 až 2023	51
Obrázek 8 Průměrná celková plocha bytu v m ² k 1.1.2021	53
Obrázek 9 Průměrná cena pronájmu za 1 m ² / měsíc k 1.1.2025	54
Obrázek 10 Cenová dostupnost bydlení k 1.1.2025	55
Obrázek 11 Délka doby žití respondentů ve městě Zlín	58
Obrázek 12 Typologie bydlení podle vlastníka nemovitosti	59
Obrázek 13 Zkušenosti respondentů se sdíleným bydlením	59
Obrázek 14 Vnímání dostupnosti bydlení	60
Obrázek 15 Ohrožené skupiny obyvatel při získávání vlastního bydlení	61
Obrázek 16 Překážky při získávání vlastního bydlení	61
Obrázek 17 Zkušenosti s hledáním bydlení ve městě Zlín	62
Obrázek 18 Úroveň podpory bydlení ze strany města Zlín	63
Obrázek 19 Úroveň informovanosti obyvatelstva v oblasti bydlení	63
Obrázek 20 Zdroje informací pro oblast bydlení	64
Obrázek 21 Preferovaný typ bydlení podle vlastnické struktury	64
Obrázek 22 Formy podpory bydlení	65
Obrázek 23 Měsíční částka za nájem na bydlení	66
Obrázek 24 Možnosti finanční podpory bydlení	66
Obrázek 25 - Územní plán města Zlín – Boněcký rybník	70
Obrázek 26 Postup při realizaci návrhu	71

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 Investice a opravy do bytového fondu ve vlastnictví města v letech 2021-2023 v mil. Kč	42
Tabulka 2 Vývoj počtu bytů v bytovém fondu města Zlína mezi lety 2015-2020	43
Tabulka 3 Počet bytů v bytovém fondu města v roce 2025	43
Tabulka 4 Stav bytového fondu města Zlín	44
Tabulka 5 Typ bytové jednotky dle vlastníka	44
Tabulka 6 Stav domovního fondu města Zlín	44
Tabulka 7 Zahájené a dokončené byty podle druhu stavby ve městě Zlín 1. až 3. čtvrtletí 2024	45
Tabulka 8 Počet vydaných stavebních povolení a orientační hodnota staveb za rok 2024 ..	45
Tabulka 9 Počet sociálních zařízení na 1 000 obyvatel ke 31.12.2023	52
Tabulka 10 Průměrná cena za 1 m ² bytu v bytovém domě v Kč	53
Tabulka 11 Průměrná cena pronájmu za měsíc podle města k 1.1.2025	54
Tabulka 12 Genderová struktura respondentů	57
Tabulka 13 Věková struktura respondentů	58
Tabulka 14 Počty a velikosti bytů dle dispozice	68
Tabulka 15 Výpočet průměrné ceny na výstavbu 1 bytové jednotky	69
Tabulka 16 Odhadované náklady na finanční podporu obyvatel	74
Tabulka 17 Odhadované náklady na podporu informovanosti	74

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

č. číslo

ČR Česká republika

ČSÚ Český statistický úřad

EFRR Evropský fond pro regionální rozvoj

EU Evropská unie

FO Fyzická osoba

ha hektar

IROP Integrovaný regionální operační program

Kč Koruna česká

LZPS Listina základních práv a svobod

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

MMZ Magistrát města Zlín

MPSV Ministerstvo práce a sociálních věcí

MV Ministerstvo vnitra

NPO Národní plán obnovy

OECD The Organization for Economic Cooperation and Development

OSM Odbor správy majetku

PO Právnícká osoba

SB Sociální bydlení

Sb. Sbírka

SFPI Státní fond podpory investic

SLDB Sčítání lidu domů a bytů

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Politika podpory bydlení města Zlín

PŘÍLOHA P I: POLITIKA PODPORY BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN

Politika podpory bydlení města Zlín

<https://docs.google.com/forms/u/0/d/1qJE3q7YGhm9Vd8RBqezBnI...>

Politika podpory bydlení města Zlín

Následující dotazník se vztahuje k mé bakalářské práci na téma: *Politika podpory bydlení města Zlín*. Vyplnění Vám nezabere více než 5 minut. Dotazník je anonymní. Předem děkuji za odpovědi. Václav Žák (pokud nebydlíte ve městě Zlín, nejste vhodným respondentem - prosím neodpovídejte)

* Označuje povinnou otázku

1. Uveďte Vaše pohlaví. *

Označte jen jednu elipsu.

☐ Muž

☐ Žena

☐ Jiné

2. Uveďte Váš věk. *

Označte jen jednu elipsu.

☐ 15 - 22 let

☐ 23 - 29 let

☐ 30 - 39 let

☐ 40 - 49 let

☐ 50 - 59 let

☐ 60 let a více

3. Jak dlouho žijete ve Zlíně (popř. jeho přilehlých částech)? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ méně než 2 roky
- ☐ 2 - 5 let
- ☐ 6 - 10 let
- ☐ 11 - 19 let
- ☐ 20 let a více

4. V jakém typu bydlení žijete? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Vlastnické bydlení
- ☐ Nájemní bydlení
- ☐ Družstevní bydlení
- ☐ Specifický typ bydlení (pečovatelský dům, sociální bydlení)
- ☐ Jiné: _____

5. Máte zkušenosti se sdíleným bydlením (např. spolubydlení s jinými osobami mimo rodinu)?

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Ano
- ☐ Ne

6. Jak vnímáte dostupnost bydlení ve městě Zlín? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Velmi dobrá
- ☐ Uspokojivá
- ☐ Průměrná
- ☐ Špatná
- ☐ Velmi špatná
- ☐ Nevím

7. Jaké skupiny lidí mají podle Vás největší potíže se získáním vlastního bydlení? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Mladé rodiny
- ☐ Senioři
- ☐ Studenti
- ☐ Osoby se zdravotním postižením
- ☐ Nevím
- ☐ Jiné: _____

8. Co je podle Vás největší překážkou při získání vlastního bydlení? (můžete zvolit více možností) *

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- ☐ Vysoké ceny nemovitostí
- ☐ Omezená nabídka bytů
- ☐ Složitý proces získávání hypotéky
- ☐ Nedostatečná podpora ze strany státu
- ☐ Jiné: _____

9. Jaké máte zkušenosti s hledáním bydlení ve městě Zlín? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Neměl/a jsem problémy najít vhodné bydlení.
- ☐ Setkal/a jsem se s obtížemi, ale nakonec jsem našel/a vhodné bydlení.
- ☐ Mám nebo měl/a jsem závažné problémy s nalezením vhodného bydlení.
- ☐ Nemám zkušenost s hledáním bydlení.

10. Myslíte si, že je současná úroveň podpory bydlení ze strany města Zlín dostatečná? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Ano, je dostatečná
- ☐ Spíše dostatečná
- ☐ Spíše nedostatečná
- ☐ Ne, je zcela nedostatečná
- ☐ Nevím

11. Jak hodnotíte svou informovanost o možnostech podpory bydlení ve Zlíně? *

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Velmi dobrá
- ☐ Spíše dobrá
- ☐ Spíše špatná
- ☐ Nemám žádné informace

12. Kde byste hledali informace o možnostech podpory bydlení?

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Web města
- ☐ Sociální síť
- ☐ Známí (rodina, přátelé)
- ☐ Jiné: _____

13. Preferujete spíše nájemní nebo vlastnické bydlení?

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ Nájemní
- ☐ Vlastnické
- ☐ Nejsem si jistý/á

14. Jaké formy podpory bydlení by podle Vás mělo město více podporovat? (můžete zvolit více možností)

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- ☐ Výstavba nových dostupných nájemních bytů
- ☐ Podpora rekonstrukcí a renovací stávajícího bytového fondu
- ☐ Podpora mladých rodin při pořízení bydlení
- ☐ Daňové úlevy související s bydlením (např. snížení daně z nemovitosti)
- ☐ Poradenské služby v oblasti bydlení a finančních možností
- ☐ Jiné: _____

15. Jakou částku vydáte měsíčně za nájem na bydlení?

Označte jen jednu elipsu.

- ☐ 2 500 - 5 000 Kč
- ☐ 5 001 - 7 500 Kč
- ☐ 7 501 - 10 000 Kč
- ☐ 10 001 - 15 000 Kč
- ☐ 15 001 - 20 000 Kč
- ☐ 20 001 a více
- ☐ Nájem neplatím (např. bydlím u rodičů, ve vlastním bytě, jiná možnost)

16. Využili jste někdy některou z těchto možností finanční podpory? (můžete zvolit více možností)

Zaškrtněte všechny platné možnosti.

- ☐ Příspěvek na bydlení
- ☐ Dotace na rekonstrukci
- ☐ Program Nová zelená úsporám
- ☐ Sociální bydlení podporované městem
- ☐ Ne, nikdy jsem žádnou finanční podporu nevyužil/a
- ☐ Jiné: _____

Děkuji za Váš čas při vyplnění dotazníku!

Obsah není vytvořen ani schválen Googlem.

Google Formuláře