

# **Komparace bytových politik vybraných měst České republiky**

Bc. Kamila Vašinová

---

Diplomová 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 DIPLOMOVÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Bc. Kamila Vašinová**  
Osobní číslo: **M23127**  
Studijní program: **N0413A050031 Management a marketing**  
Specializace: **Management veřejné správy a regionálního rozvoje**  
Forma studia: **Prezenční**  
Téma práce: **Komparace bytových politik vybraných měst České republiky**

## Zásady pro vypracování

### Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

#### I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické poznatky týkající se tématu podpory bytové politiky a sociálního bydlení.

#### II. Praktická část

- Zpracujte analýzu současného stavu bytové politiky ve vybraných městech.
- Proveďte komparaci bytových politik ve vybraných městech.
- Zpracujte doporučení pro zlepšení bytových politik měst.

### Závěr

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

Seznam doporučené literatury:

ANACKER, Katrin B.; NGUYEN, Mai Thi a VARADY, David P. (ed.). *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning*. New York: Routledge, 2020. ISBN 978-1-138-18843-3.  
CLARK, William A.V. *Advanced Introduction to Housing Studies*. Northampton: Edward Elgar Publishing, 2021. ISBN 978-1-78990-833-7.  
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.  
KOHOUT, Michal; TICHÝ, David a TITTL, Filip. *Collective Housing: a Spatial Typology = Hromadné bydlení: systematika prostorových typů*. 2nd expanded edition. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách, 2023. ISBN 978-80-01-07246-2.  
WATT, Paul a SMETS, Peer. *Social Housing and Urban Renewal: a Cross-National Perspective*. Bingley, England: Emerald Publishing, 2017. ISBN 978-1-78714-125-4.

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

Datum zadání diplomové práce: 10. února 2025  
Termín odevzdání diplomové práce: 25. dubna 2025

L.S.

---

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.  
děkan

---

doc. Ing. Michal Pilík, Ph.D.  
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 10. února 2025

# PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

## Beru na vědomí, že

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění bez ohledu na výsledek obhajoby;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému a bude dostupná k nahlédnutí;
- jedno vyhotovení diplomové práce v listinné podobě bude ponecháno Univerzitě Tomáše Bati ve Zlíně k uložení;
- na moji diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 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 – diplomovou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům;
- pokud je výstupem diplomové 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 diplomové práci pracoval(a) samostatně a použitou literaturu jsem řádně citoval(a); v případě publikace výsledků budu uveden(a) jako spoluautor;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou obsahově totožné.

Ve Zlíně, dne .....

.....  
podpis autora



## **ABSTRAKT**

Práce pojednává o využívání bytové politiky na úrovni vybraných českých krajských měst. V práci dojde k vymezení pojmů týkajících se nejen bytové politiky, ale i k její specifikaci v jednotlivých oblastech, jako je dostupné a sociální bydlení. Praktická část práce zahrnuje detailní analýzu přístupů k bytové politice ve vybraných krajských městech Zlín, Olomouc a Brno a jejich porovnání mezi sebou. K identifikaci kvalitních přístupů však mnohdy nestačí jen kvantitativní výzkum. V práci je obsažen i výzkum kvalitativního charakteru v podobě polostrukturovaných rozhovorů s aktéry bytových politik vybraných měst. Na základě zjištěných informací jsou v práci navržena doporučení ke zkvalitnění bytové politiky v těchto městech.

Klíčová slova: bydlení, bytová politika, dostupné bydlení, sociální bydlení, bytový fond, krajská města

## **ABSTRACT**

The thesis deals with the use of housing policy at the level of selected Czech regional cities. The paper will define the concepts related to housing policy, as well as its specification in different areas such as affordable and social housing. The practical part of the thesis includes a detailed analysis of the approaches to housing policy in the selected regional cities of Zlín, Olomouc and Brno and their comparison with each other. The work also includes qualitative research in the form of semi-structured interviews with actors of housing policies in the selected cities. Based on the information found, the thesis proposes recommendations for improving the quality of housing policies in in these cities.

Keywords: housing, housing policy, affordable housing, social housing, housing stock, regional cities

Ráda bych touto cestou poděkovala panu Ing. Filipu Kučerovi, Ph.D. za odborné vedení, cenné rady a jeho čas, který mi při konzultacích práce věnoval.

# OBSAH

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>ÚVOD.....</b>                                            | <b>13</b> |
| <b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE.....</b>                  | <b>14</b> |
| <b>I TEORETICKÁ ČÁST.....</b>                               | <b>15</b> |
| <b>1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY.....</b> | <b>16</b> |
| 1.1 LEGISLATIVNÍ VYMEZENÍ .....                             | 17        |
| 1.2 BYDLENÍ JAKO STATEK.....                                | 17        |
| 1.3 DEFINICE BYTOVÉ POLITIKY .....                          | 18        |
| 1.3.1 Principy bytové politiky .....                        | 19        |
| 1.3.2 Typy bytové politiky .....                            | 19        |
| 1.3.3 Úlohy státu v bytové politice .....                   | 19        |
| 1.4 SUBJEKTY BYTOVÉ POLITIKY.....                           | 20        |
| <b>2 CÍLE A NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY.....</b>               | <b>22</b> |
| 2.1 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY .....                              | 22        |
| 2.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY .....                          | 23        |
| 2.2.1 Podpora poptávky po vlastnickém bydlení .....         | 23        |
| 2.2.2 Podpora poptávky po nájemním bydlení.....             | 24        |
| 2.2.3 Podpora nabídky vlastnického bydlení .....            | 25        |
| 2.2.4 Podpora nabídky nájemního bydlení.....                | 25        |
| 2.2.5 Podpora bydlení pro znevýhodněné domácnosti.....      | 25        |
| <b>3 STRATEGIE BYTOVÉ POLITIKY ČESKÉ REPUBLIKY.....</b>     | <b>27</b> |
| 3.1 BYTOVÁ POLITIKA ČESKÉ REPUBLIKY .....                   | 27        |
| 3.1.1 Cíle bytové politiky ČR .....                         | 27        |
| 3.1.2 Možnosti financování bytové politiky ČR .....         | 29        |
| <b>4 DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....</b>                      | <b>32</b> |
| 4.1 PROČ ZAVÁDĚT KONCEPT DOSTUPNÉHO BYDLENÍ .....           | 32        |
| 4.2 CÍLOVÉ SKUPINY .....                                    | 33        |
| 4.3 PŘÍNOSY ZAJINTERESOVANÝCH SKUPIN.....                   | 34        |
| 4.3.1 Domácnosti .....                                      | 34        |
| 4.3.2 Obce .....                                            | 34        |
| 4.3.3 Soukromý sektor .....                                 | 34        |
| 4.4 PŘÍKLAD DOBRÉ PRAXE VE MĚSTĚ VÍDEŇ.....                 | 34        |
| 4.4.1 Nástroje vídeňského modelu .....                      | 35        |
| 4.4.2 Příklady úspěšných projektů .....                     | 37        |
| <b>5 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ.....</b>                              | <b>40</b> |
| 5.1 PRINCIPY SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ .....                       | 40        |
| 5.2 UŽIVATELÉ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ.....                       | 41        |
| 5.3 MODERNÍ INOVATIVNÍ PŘÍSTUPY SOCIÁLNÍHO ZABYDLENÍ .....  | 41        |

|           |                                                             |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.1     | Housing Ready – prostupné bydlení .....                     | 42        |
| 5.3.2     | Housing First – bydlení především .....                     | 42        |
| 5.3.3     | Housing Led .....                                           | 42        |
| 5.4       | SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE .....                    | 43        |
| 5.4.1     | Bytová nouze v ČR.....                                      | 43        |
| <b>II</b> | <b>PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>                                 | <b>44</b> |
| <b>6</b>  | <b>CHARAKTERISTIKA BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST.....</b> | <b>45</b> |
| 6.1       | MĚSTO ZLÍN .....                                            | 45        |
| 6.1.1     | Orgány zajišťující bytovou politiku města .....             | 45        |
| 6.1.2     | Počet městských bytů .....                                  | 46        |
| 6.1.3     | Kategorie městských bytů .....                              | 46        |
| 6.1.4     | Pravidla pro získání městských bytů .....                   | 47        |
| 6.1.5     | Ceny výše nájemného městských bytů.....                     | 49        |
| 6.1.6     | Výstavba nových městských bytů .....                        | 50        |
| 6.1.7     | Nástroje bytové politiky využívané městem .....             | 51        |
| 6.1.8     | Bytový fond města Zlín.....                                 | 52        |
| 6.1.9     | Tržní ceny nemovitostí.....                                 | 54        |
| 6.1.10    | Tržní ceny nájmu.....                                       | 54        |
| 6.2       | MĚSTO OLOMOUC .....                                         | 55        |
| 6.2.1     | Orgány zajišťující bytovou politiku města .....             | 55        |
| 6.2.2     | Počet městských bytů .....                                  | 55        |
| 6.2.3     | Kategorie městských bytů .....                              | 55        |
| 6.2.4     | Pravidla pro získání městských bytů .....                   | 56        |
| 6.2.5     | Ceny výše nájemného městských bytů.....                     | 57        |
| 6.2.6     | Výstavba nových městských bytů .....                        | 58        |
| 6.2.7     | Nástroje bytové politiky využívané městem Olomouc .....     | 59        |
| 6.2.8     | Bytový fond města Olomouc.....                              | 61        |
| 6.2.9     | Tržní ceny nemovitostí.....                                 | 62        |
| 6.2.10    | Tržní ceny nájmu.....                                       | 63        |
| 6.3       | MĚSTO BRNO .....                                            | 63        |
| 6.3.1     | Orgány zajišťující bytovou politiku města .....             | 63        |
| 6.3.2     | Počet městských bytů .....                                  | 63        |
| 6.3.3     | Kategorie městských bytů .....                              | 64        |
| 6.3.4     | Pravidla pro získání městských bytů .....                   | 65        |
| 6.3.5     | Ceny výše nájemného městských bytů.....                     | 67        |
| 6.3.6     | Výstavba nových městských bytů .....                        | 68        |
| 6.3.7     | Nástroje bytové politiky využívané městem Brno .....        | 69        |
| 6.3.8     | Bytový fond města Brno.....                                 | 72        |
| 6.3.9     | Tržní ceny nemovitostí.....                                 | 73        |
| 6.3.10    | Tržní ceny nájmu.....                                       | 74        |
| <b>7</b>  | <b>KOMPARACE BYTOVÝCH POLITIK ANALYZOVANÝCH MĚST .....</b>  | <b>75</b> |
| 7.1       | MĚSTSKÝ BYTOVÝ FOND .....                                   | 75        |
| 7.1.1     | Počet městských bytů .....                                  | 75        |
| 7.1.2     | Počet obyvatel vybraných měst.....                          | 76        |
| 7.1.3     | Počet městských bytů na 1000 obyvatel.....                  | 76        |

|          |                                                                               |            |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 7.2      | STRATEGICKÉ DOKUMENTY A KONCEPCE .....                                        | 77         |
| 7.2.1    | Město Zlín .....                                                              | 77         |
| 7.2.2    | Město Olomouc .....                                                           | 78         |
| 7.2.3    | Město Brno .....                                                              | 79         |
| 7.3      | CENOVÁ DOSTUPNOST BYDLENÍ .....                                               | 80         |
| 7.3.1    | Tržní ceny nemovitostí .....                                                  | 80         |
| 7.3.2    | Ceny pronájmů městských bytů .....                                            | 82         |
| 7.4      | FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ .....                                             | 84         |
| 7.4.1    | Poměr cena – příjmy .....                                                     | 84         |
| 7.4.2    | Poměr nájem – příjmy .....                                                    | 85         |
| 7.5      | CELKOVÉ SROVNÁNÍ .....                                                        | 86         |
| <b>8</b> | <b>ROZHOVORY S AKTÉRY BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST.....</b>                | <b>88</b>  |
| 8.1      | FORMULACE PROBLÉMU .....                                                      | 88         |
| 8.2      | DRUH VÝZKUMU .....                                                            | 88         |
| 8.3      | CÍL VÝZKUMU .....                                                             | 88         |
| 8.4      | VYHODNOCENÍ ROZHOVORŮ .....                                                   | 88         |
| 8.5      | KÓDOVÁNÍ ROZHOVORU NA ZÁKLADĚ TEMATICKÝCH OBLASTÍ .....                       | 93         |
| <b>9</b> | <b>NÁVRHY DOPORUČENÍ PRO ZKVALITNĚNÍ BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST.....</b> | <b>95</b>  |
| 9.1      | STRATEGICKÉ DOKUMENTY .....                                                   | 95         |
| 9.2      | SPOLUPRÁCE SE SOUKROMÝM SEKTOREM .....                                        | 96         |
| 9.3      | PROBLEMATIKA NEOBYDLENÝCH BYTŮ .....                                          | 97         |
| 9.4      | PRAVIDELNÉ PRŮZKUMY .....                                                     | 97         |
| 9.5      | KVALITNÍ POSKYTOVÁNÍ INFORMACÍ O MĚSTSKÉM BYDLENÍ .....                       | 98         |
| 9.6      | ZAVEDENÍ DRUŽSTEVNÍHO BYDLENÍ .....                                           | 98         |
|          | <b>ZÁVĚR .....</b>                                                            | <b>100</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>                                         | <b>103</b> |
|          | <b>SEZNAM TABULEK.....</b>                                                    | <b>111</b> |
|          | <b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>                                                   | <b>112</b> |
|          | <b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>                               | <b>113</b> |
|          | <b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>                                                     | <b>114</b> |



## ÚVOD

Téma bytové politiky Českou republikou v poslední době rezonuje čím dál častěji. Podle aktuálních informací ceny nemovitostí a pronájmů stoupají v celé Evropské unii, avšak Česko se řadí na špičku žebříčků. Bohužel v porovnání se stoupajícími cenami za bydlení ceny mezd nerostou ve stejném tempu a lidé postupně ztrácejí schopnost financovat si bydlení vlastní, čímž jsou odkázáni k tržním pronájmům. V mnoha případech však obyvatelé nejsou schopni platit ani tržní ceny pronájmů a postupem času se dostávají do bytové nouze.

Bytová politika České republiky je koordinována na státní úrovni a je jí věnováno čím dál více pozornosti. Důkazem toho může být i tvorba nového zákona o podpoře bydlení. Vrcholoví politici a státní zaměstnanci však nemohou detailně posoudit stav bytové politiky na nižších úrovních, jako jsou kraje či samotná města. Zpravidla si tak kraje i jednotlivá krajská města vytvářejí vlastní bytovou politiku podle nejaktuálnějších potřeb.

Teoretická část práce se nejprve zabývá obecným vymezením bytové politiky jako takové, jejími cíli, nástroji a nechybí ani popis bytové politiky na úrovni České republiky. Příslušná část teoretické části práce je věnována problematice dostupného a sociálního bydlení, kde jsou jednotlivé přístupy specifikovány. U dostupného bydlení jsou zahrnuty i úspěšné příklady z praxe a sociální bydlení obsahuje kapitolu o moderních přístupech zabydlování.

Pro zjištění postojů vybraných měst k bytové politice je v praktické části vypracována analýza, na jejímž základě jsou města vzájemně porovnána. Praktická část práce obsahuje i kvalitativní složku v podobě polostrukturovaných rozhovorů s aktéry bytové politiky jednotlivých měst.

Na závěr, v návaznosti na analýzu přístupů k bytové politice a polostrukturované rozhovory, dojde k návrhům na zkvalitnění bytových politik vybraných měst.

Mít kde bydlet je důležitou potřebou každého člověka a zároveň právem, na které by měl mít nárok každý. V momentální situaci na trhu však ne každý disponuje potřebnými finančními prostředky k jeho zajištění. V takových případech se občané obrací na systém státní podpory, která by jim měla být poskytnuta.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

V diplomové práci došlo ke stanovení tří hlavních cílů. Prvním cílem bylo vymezit základní pojmy spojené s bytovou politikou a podporou bydlení. Druhým cílem práce bylo podrobně analyzovat, jaké aktuální přístupy k bytové politice mají vybraná krajská města Zlín, Olomouc a Brno a patřičně je mezi sebou porovnat. Třetím a posledním cílem bylo navrhnout doporučení pro zkvalitnění bytových politik vybraných měst na základě zjištěných informací z předešlé analýzy.

Města nebyla vybrána náhodně, nýbrž z důvodu několika faktorů. Všechna města se nachází na území Moravy a jsou městy krajskými, přičemž spolu současně jednotlivé kraje sousedí. Každé město má k politice lehce rozdílný přístup, a tak budeme moci identifikovat úspěšné modely a přenést jejich aplikaci i na ostatní města.

K naplnění prvního cíle dojde pomocí literární rešerše, která obsahuje jak české, tak i zahraniční zdroje. Velká část informací byla čerpána i ze zdrojů internetových.

Analýza bytových politik jednotlivých měst bude provedena rešerší dostupných informací jak na webových stránkách měst, tak i ze statistických dat Českého statistického úřadu. Obsahovost zjišťovaných dat bude pro každé město totožná. Data, která to svou povahou dovolí, budou zpracována v tabulkovém provedení. Komparativní analýza bude provedena na základě grafického a tabulkového zpracování zjištěných dat, přičemž každé porovnání bude obsahovat náležitý komentář. Porovnaná data se následně shrnou v přehledové tabulce.

Pro zjištění podrobnějších informací bude proveden i kvalitativní výzkum v podobě polostrukturovaných rozhovorů s aktéry bytových politik vybraných měst. Informace zjištěné z rozhovorů se následně rozdělí do tematických oblastí podle nejčastěji zmiňovaných námětů a zpracují se do přehledové tabulky.

Třetí cíl diplomové práce bude naplněn kombinací provedeného kvalitativního a kvantitativního výzkumu a dojde k navržení doporučení pro zkvalitnění bytových politik měst.

Jaké přístupy k bytové politice si jednotlivá města volí? Věnují jí opravdu takovou pozornost, jakou by si v současné době bytové krize zasloužila? Toto jsou otázky, na které se v průběhu zpracování práce pokusíme odpovědět.

## **I    TEORETICKÁ ČÁST**

## 1 ZÁKLADNÍ VÝCHODISKA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY

Bydlení je v životě člověka jednou z nejdůležitějších věcí a spadá pod základní potřeby, které nahradit nelze. Bydlení zasahuje i do samotného vývoje člověka, jeho seberealizace, životní úrovně a životního stylu. Tyto faktory ovlivňují i to, jak se bude člověk chovat i mimo svůj domov. (Poláková, 2006)

King (2017) tvrdí, že bydlení je obtížné měřit a kvantifikovat, neboť probíhá doslova za zavřenými dveřmi a veřejné kontrole není snadno přístupné. Bydlení je však věc, kterou využívá každý z nás.

Domovem je pak místo, kde se lidé cítí sami sebou, v bezpečí a spokojení. Místo, kde prožili jak špatné, tak naopak nenahraditelné chvíle svého života. Nejsou to pouze čtyři stěny zakryté střechou, nýbrž prostor a emoce, které lidská bytost prožívá. Na vytvoření domova neexistuje žádný recept, je to vysoce individuální věc, kterou každý může pojmout po svém. (Lux a Kostelecký, 2011)

K tomu abychom si však tento významný prostor mohli vytvořit je třeba jej zmíněnými zdmi obehnat a vymezit, popřípadě již předem vymezený prostor získat od někoho jiného a dát mu svůj vlastní individuální význam. Proto je zapotřebí tvorba univerzálních pravidel pro budování bydlení a vlastních domovů, která nám stanoví hranice, za kterými bychom ohrožovali vlastní práva ostatních obyvatel. Dalším důležitým bodem je naplánovat způsoby, jak vlastní prostor financovat a jak s ním obchodovat na jemu určených trzích. Různorodé představy každého z nás tak musí nalézat kompromisy s představami ostatních obyvatel, a právě proto obecná pravidla hrají v tvorbě kompromisů velkou roli, protože bez znalostí mezí a role státu bychom nikdy nedocílili pozitivních výsledků (Lux a Kostelecký, 2011). Na bydlení můžeme nahlížet mnoha způsoby. Pro majitele domu může domov být trvalým stabilním místem s vysokou kvalitou života, pro nájemníka může být dočasným místem spojeným s problémy v domácnosti. Pro některé majitele může být bydlení základem pro budování bohatství – pro jiné zase exekucí či vystěhováním. (Anacker et al., 2020)

Zkušenosti z mnoha států dokazují, že intervence státu na trhu s byty a samotná bytová politika mají vysoký význam při dosahování uspokojivé úrovně bydlení. Dále přispívají jak k celkové spokojenosti obyvatel, tak i ke kladným sociálním důsledkům. Naopak absence adekvátního bydlení může vyústit nejružnější negativní dopady na obyvatele, jako je

bezdomovectví, nárůst kriminality, nezaměstnanost nebo sociální vyloučení jedinců. (Poláková, 2006)

Dalším důležitým důvodem pro protlačování bytové politiky lze považovat snahu o eliminaci tržních selhání na trhu bytů. S pomocí politiky tak dochází ke zlepšení efektivnosti, stability a spravedlivosti na tomto trhu. (Poláková, 2006)

## 1.1 Legislativní vymezení

Legislativní vymezení práva bydlet je zahrnuto do ústavy ve více než 40 % zemí světa. (Kolocek, 2017)

Ondrášek (2024) však tvrdí, že česká legislativa právo bydlet exaktně nevyjadřuje a ani v Listině základních práv a svobod České republiky (dále ČR) není právo bydlet přímo zahrnuto. Můžeme však předpokládat, že právo bydlet řadíme pod čl. 30, odst. 2 Listiny základních práv a svobod ČR, kde se uvádí, že „*Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek*“.

Na úrovni mezinárodní právo na bydlení můžeme hledat např. v Mezinárodním paktu o hospodářských a kulturních právech. V Evropské unii (dále EU) je pak toto právo zakotveno v Listině základních práv Evropské unie, kde ve čl. 34. odst. 3 respektuje a akceptuje právo na sociální pomoc a pomoc pro sociálně znevýhodněné v oblasti bydlení. (Ondrášek et al., 2024)

## 1.2 Bydlení jako statek

Bydlení může být považováno jak za statek soukromý, tak i za statek veřejný, podle toho, z jakého pohledu se na něj díváme. Pokud považujeme pojem bydlení za nemovitost, jedná se bezesporu o statek soukromého charakteru, jelikož je statkem nevylučitelným ze spotřeby a zároveň statkem nedělitelným. Moment, kdy bydlení označujeme jako statek veřejný nastává, pokud se jedná o způsob jeho zajišťování a poskytování pro jakkoli znevýhodněné obyvatele. V této souvislosti je totiž bydlení financováno ze statků veřejného sektoru. (Mertl, 2023)

Pro jednotlivce, nebo domácnosti je bydlení (resp. nemovitost) předmětem denní spotřeby, nemusí ale sloužit jen k tomu. V dnešní době můžeme častěji pozorovat pořízování nemovitostí za účelem investic. Důvodů, proč lidé rádi investují právě do nemovitostí je mnoho, nejlákavější je však jejich chování v čase. Na rozdíl od jiných statků, u kterých

hodnota s časem klesá se nemovitosti chovají rozdílně – hodnota se časem nemění, nýbrž může růst. (Mertl, 2023)

### 1.3 Definice bytové politiky

Bydlení je důležité jak na národní, tak i na místní úrovni. Rozděluje se do několika dimenzí – zahrnuje nejen poskytnutí střechy nad hlavou, nýbrž i dostupnost (přístup ke školám, zaměstnání či aktivitám ve městě) a status. Zároveň se jedná i o klíčový prvek národních ekonomik. (Clark, 2021)

Bytovou politiku považujeme jako záměrnou činnost vlády a státu, při které se využívají určité nástroje k ovlivňování situace v oblasti bydlení. Pojem bytový fond potom vyznačuje veškeré byty na území daného státu. Bytový fond je součástí národního hospodářství, to se promítá i v oboru stavebnictví, údržby a provozu, kde dochází k tvorbě nových pracovních míst. (Duková et al., 2013)

Podle **formy bytu** byty dělíme na:

- rodinné domy (nezávislá jednotka, vstup z veřejného prostranství),
- bytové domy (vstup převážně sdílenou vnitřní komunikací),
- hybridní domy (kombinace výhod předchozích typů – limitovaná stavební nezávislost, charakterem se však podobají rodinnému domu). (Kohout et al., 2023)

Podle **formy vlastnictví** byty dělíme na:

- soukromé,
- obecní,
- družstevní a podnikové. (Knausová, 2005)

Podle **způsobu využití**:

- vlastnický sektor (vlastník v bytě bydlí),
- soukromý nájemní sektor (vlastník nemovitost pronajímá),
- neziskový nájemní sektor (nemovitost je ve vlastnictví obce),
- spoluvlastnický sektor (družstva). (Knausová, 2005)

### 1.3.1 Principy bytové politiky

- **Vysoká výkonnost** – tento princip bytové politiky se snaží zajistit výstavbu bytů v požadované kvalitě a žádaném množství, a to za minimálního využití veřejných výdajů a za co nejnižší ceny. (Knausová, 2005)
- **Sociální spravedlnost** – princip sociální spravedlnosti zahrnuje zásahy státu do bytového trhu, a to za účelem prospěchu sociálně slabších skupin obyvatel. Jedná se především o zásahy formou příspěvků, regulací nájemného, půjček apod. (Knausová, 2005)

### 1.3.2 Typy bytové politiky

Situace týkající se bydlení se liší s každou zemí, a tedy není překvapením, že i politiky bydlení jsou v každé zemi rozdílné. Důležitým kritériem, podle kterého můžeme bytové politiky třídit je intervence státu – tedy komplexnost bytové politiky. (Poláková, 2006)

Podle komplexnosti můžeme bytovou politiku rozdělit na dva typy – **doplňkovou** a **komplexní**. Doplnková bytová politika se převážně spoléhá na tržní mechanismus a státní intervence jsou především směřovány na pomoc znevýhodněným a nízkopříjmovým skupinám obyvatel. Komplexní bytová politika se naopak vyznačuje silnou státní intervencí na trhu s byty a zároveň dopadá na všechny vrstvy společnosti v menší či větší míře. (Poláková, 2006)

### 1.3.3 Úlohy státu v bytové politice

Problematika zajišťování bydlení, zejména občanům s nízkými až středními příjmy, je globální výzvou, které čelí nejen ČR, ale i zbytek světa. Různé národy ale přijaly rozdílné přístupy k jeho zabezpečení. (Chisumbe et al., 2024)

Hlavním cílem státu, obcí a neziskových organizací je však občanům zajišťovat důstojné bydlení. Stát poskytuje garanci bydlení v podobě platné legislativy a tvorbou obecných zákonů, čímž zabezpečuje možnost občanům usilovat o dosažení potřeby bydlení. Dále zprostředkovává bydlení i těm občanům, kteří nedisponují vlastními soukromými zdroji pro jeho zajištění. (Knausová, 2005)

Stát do procesu vstupuje v podobě poskytování podpor, nastavuje hranice pro fungování zainteresovaných subjektů, přičemž pro ně vytváří ideální prostředí a podporuje nestátní subjekty a jejich aktivity. Bytovou problematiku řeší a k její funkci přispívá i systém

podpor od státu. Úplný proces podpory ve finále napomáhá celé společnosti prostřednictvím integrity rodin, komunit a obcí. (Knausová, 2005)

Dle Styhrehu (2024) zde existuje doktrína, která tvrdí, že obecní a státem kontrolované byty rozdělované politickými rozhodnutími a právními předpisy jsou neefektivním rozdělováním peněz daňových poplatníků. Tato kritika však může být přehnaná v porovnání se situací, kdy stát nebude dělat nic, což by pravděpodobně vedlo k nárůstu bezdomovectví a nižšímu blahobytu.

## 1.4 Subjekty bytové politiky

Mezi subjekty bytové politiky se řadí ti, kteří do politiky vstupují a podílejí se na ní v různé míře. Patří zde nejen instituce, ale i fyzické či právní osoby. (Ondrášek et al., 2022)

1. **Ministerstvo pro místní rozvoj** – nejdůležitějším subjektem je Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR), které funguje jako koordinátor orgánů státní správy a ostatních ministerstev zabezpečující regionální, ale i bytovou politiku. MMR dále zastává činnosti v oblasti rozvoje bytového a domovního fondu, stavební úřad, územní plánování atd.
2. **Státní fond podpory investic** (dále SFPI) – fond se zaměřuje na poskytování dotačních titulů a úvěrů na bydlení. Zároveň podporuje výstavbu nájemního bydlení anebo obnovu veřejných prostor.
3. **Ministerstvo práce a sociálních věcí** (dále MPSV) – co se bytové politiky týče, ministerstvo poskytuje podporu v podobě dávkového systému, např. příspěvků či doplatků na bydlení.
4. **Ministerstvo financí** (dále MF) – toto ministerstvo zaujímá funkci v tvorbě rozpočtu a v podpoře stavebního spoření.
5. **Ministerstvo vnitra** (dále MV) – objevuje se v bytové politice hlavně za účelem podpory migrantů, azylantů a uprchlíků.
6. **Obce** – mezi povinnost obce patří právě uspokojování potřeb svých obyvatel ve věci bydlení.
7. **Fyzické a právnické osoby** – jde o osoby, které vlastní kapitál v oblasti bydlení. Mohou také využívat prostředky na trhu za účelem nákupu vlastní

nemovitosti či její výstavby. Dále osoby, které fungují jako nájemci nemovitostí. (Ondrášek et al., 2022)

## 2 CÍLE A NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY

Pro to, aby byla bytová politika využívána efektivně, je třeba nastavit jasné cíle a zároveň vymezit nástroje, kterými budou cíle dosahovány.

### 2.1 Cíle bytové politiky

Cíl můžeme chápat jako ideální předpokládaný stav, ve kterém je vyjádřen budoucí výsledek z konkrétního programu nebo v našem případě z realizace bytové politiky (Poláková, 2006).

Definice jasných cílů bytové politiky spadá pod úkoly státu, který musí zároveň zajistit nástroje k jejich dosažení. Důležité je cíle definovat efektivně a přesně. Čím detailněji budou cíle bytové politiky definovány, tím snazší bude navrhnout účinné nástroje pro jejich implementaci a naplnění. Obecně mezi základní hlavní cíle bytové politiky řadíme zajištění uspokojivého bydlení pro občany dané země. Uspokojivé bydlení je však kvůli odlišné ekonomické situaci a situaci na trhu s nemovitostmi v každé zemi chápáno jinak, stejně tak i používané nástroje pro dosažení cílů. (Poláková, 2006)

Například v Belgii základní cíle definují jednotlivé regiony (jako v jediné zemi EU). Na rozdíl od toho v Itálii, Německu a Španělsku se tato politika definuje ve spolupráci s regionálními a centrálními státními orgány. (Lux a Kostecký, 2011)

Dle Luxe a Kosteckého je dobré rozlišovat kompetence pro definici základních cílů politiky bydlení a kompetence v oblasti využití a získání potřebných prostředků pro naplnění těchto cílů. (Lux a Kostecký, 2011)

Krom cíle hlavního mohou být definovány i cíle doplňkové. Tyto cíle se zpravidla mění na základě potřeb jednotlivých zemí. Mezi doplňkové cíle lze zařadit např.:

- podpora vlastnického bydlení,
- zvyšování objemu bytové výstavby,
- podpora nájemního bydlení,
- podpora sociálního bydlení,
- zkvalitnění právní úpravy (vztahy jednotlivých aktérů na bytovém trhu),
- podpora znevýhodněných (nízkopříjmových) domácností
- zvýšení efektivnosti čerpání dotací atd. (Poláková, 2006)

## **2.2 Nástroje bytové politiky**

V této kapitole budou představeny nástroje, které jsou často využívány v zemích spadajících do Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj (dále OECD). Budou zahrnuty i nástroje širšího vymezení politiky, které bytovou politiku ovlivňují v její kvalitě, dostupnosti či stabilitě. (Matoušek a Kunová, 2020)

Kapitola obsahuje i praktické zavedení těchto nástrojů v zemích OECD.

### **2.2.1 Podpora poptávky po vlastnickém bydlení**

#### **Podpora domácností, které si chtějí pořídit vlastní bydlení**

Podpora v této podobě se poskytuje zejména domácnostem, které si pořizují své první bydlení a zapadají do určitých socioekonomických skupin. Především se jedná o zvýhodněné úvěry, garance a záruky, granty nebo dotace. (Matoušek a Kunová, 2020)

V Německu se tento typ podpory dá prezentovat na schématu spoření a půjček na bydlení, kde si domácnosti nejprve spoří do výše předem určené částky, která jim po dosažení zajistí získání hypotečního úvěru. Domácnosti zapadající do nízkopříjmové kategorie poté inkasují vládní příspěvky na spoření a ostatním domácnostem se odpouští daň z příjmu, která se v rámci spoření získává. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Podpora domácností, které modernizují či renovují vlastnické bydlení**

Tato podpora se uděluje v podobě úlev na daních, zvýhodněných úvěrů, dotací anebo dlouhodobou podporou spoření s účelem právě renovace či modernizace nemovitostí. (Matoušek a Kunová, 2020)

Švýcarsko např. nabízí vládní podporu na renovaci stávajícího bydlení, a to v podobě vyplacení 2 % ceny renovace zpět domácnostem. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Podpora vlastníků bytů, kteří jsou v prodlení při splácení hypotečních či jiných úvěrů týkajících se bydlení**

Podpora tohoto typu se poskytuje v podobě přerušení či odložení splátek, krátkodobé podpory splácení úvěrů nebo převzetí splátek úvěru veřejnou institucí, kdy se původní majitelé stanou nájemníky. Možnost stát se znovu vlastníky nemovitosti jim však odebrána není a po obnovení splátek úvěru jim je opět nabídnuta zpět. (Matoušek a Kunová, 2020)

Tento typ nástroje byl využíván v Británii nebo Maďarsku v letech 2009–2011 jako reakce na ekonomickou krizi. (Matoušek a Kunová, 2020)

### **Daňové úlevy při splácení úvěrů na bydlení**

Tímto typem podpory si mohou domácnosti splátkami úvěrů na bydlení snižovat základy dalších daní, které se platí. (Matoušek a Kunová, 2020)

Tento typ podpory nalezneme i v ČR, kdy si poplatníci mohou ze základu daně z příjmu odečíst úroky placené v rámci hypotečního úvěru a snížit si tak své daňové zatížení. (Matoušek a Kunová, 2020)

### **2.2.2 Podpora poptávky po nájemním bydlení**

#### **Regulace růstu nájmů**

Tato regulace se projevuje v rámci stanovení maximálního tempa, kterým pronajímatelé smí zvyšovat (meziročně) cenu nájmu s cílem zesílit stabilitu nájemního bydlení a jeho předvídatelnost a tím podpořit i jeho dostupnost. (Matoušek a Kunová, 2020)

V Nizozemsku můžeme tento nástroj prezentovat na regulaci nájmu v závislosti na příjmech nájemce a aktuální inflaci. Tato regulace se týká sociálního bydlení. Hranice pro zvýšení nájmu je u nízkopříjmových domácností definována jako aktuální inflace navýšená o 1 %, resp. v případě vyšší příjmové skupiny o 2,5 % až 4 %. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Regulace výše nájmu**

Tento nástroj se uplatňuje v některých velkých městech, kde ceny nemovitostí rostou rychleji a tím vytlačují obyvatele z atraktivních částí měst. Spočívá ve stanovování maximálních výší nájmů v čase a místě vymezení. Tato regulace se uplatňuje např. v Berlíně, ale i v českých městech. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Sociální transfery na pokrytí nákladů bydlení**

Pokud mají domácnosti vysoké zatížení náklady na bydlení, mohou získat dávky k pokrytí těchto nákladových rozdílů. Výše této dávky je poté odvozována jak od příjmů domácnosti, tak i od její velikosti či obvyklých nákladů na bydlení. (Matoušek a Kunová, 2020)

Slovensko např. poskytuje v případě hmotné nouze jednotné dávky na bydlení, kdy je tato dávka zohledňována pouze kritériem, a to jestli-že osoba žije v bytě ve více lidech, anebo pouze sama. Naopak v Německu jsou tyto sociální příspěvky poskytovány ve výši skutečných nákladů na bydlení. (Matoušek a Kunová, 2020)

### **2.2.3 Podpora nabídky vlastnického bydlení**

#### **Podpora přípravy pozemků pro bytovou výstavbu**

Podporu na přípravy pozemků můžeme nejčastěji vidět v podobě dotačních titulů, zvýhodněných úvěrů nebo garantováním výstavby technické infrastruktury na daných pozemcích určených pro bytovou výstavbu. (Matoušek a Kunová, 2020)

V ČR tuto podporu můžeme prezentovat na dotačním programu Technická infrastruktura. Hlavním cílem tohoto programu je podpora obcí, které si o dotační titul mohou zažádat a po přidělení vybudovat technické infrastruktury na vlastních pozemcích určených pro bytovou výstavbu. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Podpora výstavby nájemního bydlení**

Podpora výstavby bytů určených k prodeji (jak sociálních, tak nájemních) je využívána na pozemky ve veřejném vlastnictví. (Matoušek a Kunová, 2020)

### **2.2.4 Podpora nabídky nájemního bydlení**

#### **Podpora výstavby nájemního bydlení**

Pozemky, které spadají do veřejného vlastnictví jsou primárně využívány k výstavbě nájemních bytů. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Regulace či vyšší zdanění nevyužívaných bytů**

Byty, které jsou prázdné a nevyužívané se pomocí tohoto nástroje regulují, poněvadž díky zvýšenému zdanění za prázdný byt se jeho náklady zvyšují, což vede vlastníky k prodeji bytu, anebo k poskytnutí bytu k pronájmu. (Matoušek a Kunová, 2020)

### **2.2.5 Podpora bydlení pro znevýhodněné domácnosti**

#### **Podpora zprostředkování bydlení**

Podpora zprostředkování bydlení znevýhodněným skupinám spočívá v poskytnutí pomoci při výběru vhodné nemovitosti, asistenci při stěhování či podepisování smluv. (Matoušek a Kunová, 2020)

#### **Dotace, garance nebo úvěry na výstavbu sociálních bytů**

Tento nástroj je široce rozšířen v různém rozsahu téměř ve všech státech spadající pod OECD. Jedná se o podporu nájemního bydlení pro sociálně slabší skupiny, kdy domácnosti

platí limitovanou (pro ně více dostupnou) cenu. Zhruba polovina států poté s poskytuje podporu i širším cílovým skupinám. (Matoušek a Kunová, 2020)

### 3 STRATEGIE BYTOVÉ POLITIKY ČESKÉ REPUBLIKY

Strategie zaměřující se na tematiku bydlení poskytují komplexní rámce pro reakce na změny např. v počtu obyvatel či trendech na bytovém trhu. (Gurran and Bramley, 2017)

Zpravidla strategie kombinují prvky důkazní základny, politická stanoviska a řadu strategických opatření pro realizaci politiky a následný monitoring výsledků. V důkazní základně dochází k identifikaci hlavních potřeb, poptávky po bydlení a stávajícího, respektive budoucího stavu a trajektorie bytového fondu. Politická část definuje cíle a záměry strategie a část strategická vymezuje již konkrétní intervence pro realizaci vytyčených cílů a opatření. (Gurran and Bramley, 2017)

#### 3.1 Bytová politika České republiky

V ČR tvoří politika bydlení jednu ze zásadních oblastí politiky sociální. Zaměřuje se na několik oblastí – kvalitní bydlení, dostupné bydlení či bydlení sociální. Nalezneme zde i právní regulace pro pomoc skupinám a osobám ohroženými bytovou nouzí. Řadíme zde především nízkopříjmové domácnosti, seniory či rodiče samoživitele. (Halířová, 2023)

Bytová politika ČR se v současnosti opírá o tři základní dokumenty:

- Programové prohlášení vlády ČR
- Národní plán obnovy
- Koncepce bydlení 2021+

Nejaktuálnější změny v politice bydlení ČR byly dlouho plánovaný Zákon o podpoře bydlení, novela Zákona o SFPI a vládní program dostupného nájemního bydlení. (Cíle bytové politiky, ©2025)

##### 3.1.1 Cíle bytové politiky ČR

V rámci lepší měřitelnosti úspěchu bytové politiky bylo stanoveno několik cílů, kterých chce díky politice ČR dosáhnout.

##### **První cíl – Evidence based policy**

Nově je u bytové politiky ČR kladen silný důraz na obsáhlá datová a analytická východiska, především u její formulace a jejího vyhodnocování. MMR tak aktuálně začalo sbírat data opírající se o bytovou politiku (např. ceny nemovitostí) a budovat databázi o bydlení. MMR

taky vydává své vlastní indikátory dostupnosti bydlení a věnuje se i evidenci bytových fondů – obecních i neobecních a vyhodnocování dostupných podpor. (Cíle bytové politiky, ©2025)

Všechna získaná data budou následně využita pro další rozvoj bytové politiky ČR ať už k formulaci budoucích cílů, či k tvorbě nových dotačních titulů. (Cíle bytové politiky, ©2025)

### **Druhý cíl – Kvalitnější státní podpora bydlení**

Analýza dosavadních státních podpor ukázala nedostatečnou zacílenost, existenci bariér a slabou provázanost. Současně byl zaznamenán i velmi nízký zájem o podporu, který byl způsoben příliš složitými podmínkami a celkovou neefektivitou systému. (Cíle bytové politiky, ©2025)

Budoucí podpora by tak měla vycházet z celkové strategie s jasně definovanými cíli, které budou měřitelné. Zároveň by před vyhlášením nových výzev pro podporu měly být definovány absorpční kapacity a u sociálního a dostupného bydlení tyto kapacity systematicky postupně navyšovat. (Cíle bytové politiky, ©2025)

### **Třetí cíl – Rozvoj dostupného bydlení**

V rámci bytové politiky byla představena nová legislativa na podporu dostupného nájemného bydlení, které bude detailněji rozebráno v následující kapitole číslo 4 – Dostupné nájemní bydlení.

### **Čtvrtý cíl – Řešení bytové nouze**

Cíl týkající se problematiky bytové nouze je rozdělen do dvou částí. První část se opírá o nový Zákon o podpoře bydlení. Zákon zahrnuje definici bytové nouze a způsob jejího ověřování. Zároveň se zajímá i o prevenci před ztrátou bydlení. Rozdělujeme ho na tři základní pilíře:

- provoz kontaktních míst pro bydlení v obcích,
- systém garancí pro soukromé pronajímatele pronajímající v rámci podporovaného bydlení,
- asistenci v bydlení.

Druhá část se zaměřuje na podporu sociálního bydlení. (Cíle bytové politiky, ©2025)

### **Pátý cíl – Rozvoj bytového fondu obcí**

Vzhledem k tomu, že jsou obce v současnosti hlavními poskytovateli sociálního a dostupného bydlení, je nezbytné je v této roli náležitě podporovat. Podpora přichází ve všech fázích implementace – průzkumech potřebnosti, formulaci místních politik, přípravy a realizaci projektů a provozování bydlení. (Cíle bytové politiky, ©2025)

### **Šestý cíl – Sociální soudržnost**

MMR na území celé ČR usiluje o systémové provázání dávek a sociálních služeb se systémem bydlení s cílem společné práce těchto prvků. Výsledkem poté bude prevence bytové nouze a její řešení a eliminace neúměrného finančního zatížení náklady na bydlení. (Cíle bytové politiky, ©2025)

### **3.1.2 Možnosti financování bytové politiky ČR**

Jedním z pilířů bytové politiky ČR jsou investice do bydlení. Tyto investice jsou realizovány v rámci MMR prostřednictvím státního rozpočtu, Národního plánu obnovy, a i z evropských fondů. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Prioritní jsou aktuálně investice do podpory dostupného nájemního bydlení. Cílem investic je posílení postavení nájemního bydlení k bydlení vlastnickému, jakožto jeho alternativy, neboť dostupnost bydlení vlastnického se v posledních letech snižuje. Takové investice by přispěly k řešení krize na bytovém trhu a k rozšiřování obecních bytových fondů. Druhou důležitou prioritou jsou finanční nástroje a posilování jejich role zejména formou výhodných úvěrů či koinvenčních nástrojů. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Program na podporu dostupného nájemního bydlení**

Tento program byl vytvořen ve spolupráci MMR a SFPI. Jedná se o dotačně úvěrový program, který je zacílen na vznik dostupných nájemních bytů. Byty mohou vzniknout vybudováním, rekonstrukcemi či pořízením. Připravovaná alokace na úvěry je ve výši **4,2 mld. Kč** a alokace na dotace ve výši **2,6 mld. Kč**, přičemž dotace činí 25–40 %. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Dotace na program jsou vždy doplněny úvěry, přičemž úvěr či kombinace úvěru a dotace může dosahovat do výše 90 % nákladů vynaložených na vznik dostupných bytů. Podmínkou je však udržitelnost, která je stanovena na nejméně 20 let. Po dobu, kdy bude zhotovitel splácet úvěr (minimálně však zmíněných 20 let) musí nájemní byty sloužit k jejich

účelu – tedy nájemního bydlení. Zároveň i nájemné nesmí přesáhnout hodnotu nákladového nájemného. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Bližší specifikace cílových skupin dostupného nájemního bydlení naleznete v podkapitole č. 4.2 Cílové skupiny.

### **Úvěrový program Národní rozvojové banky (dále NRB)**

I tento program byl připraven ve spolupráci MMR a NRB. Jde o program, který podporuje vznik dostupných nájemních bytů formou podřízených úvěrů. Takový úvěr doplňuje zdroje investora ve fázích projektu nejrizikovějších, a to do výše 80 % celkových nákladů. Finanční alokace programu je **2,5 mld. Kč**. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Program nájemní bydlení**

Realizace tohoto programu proběhla na základě nařízení vlády č. 107/2023 Sb. a zaměřuje se na výstavbu nájemních bytů. Podporu mohou využít právnické osoby, které chtějí stavět, rekonstruovat či přistavovat prostory pro bydlení. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Financování probíhá prostřednictvím dotací, které jsou do výše 25 % celkových způsobilých nákladů, přičemž může dojít k dofinancování úvěrem až do výše 90 %. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Původní alokace programu činila **800 mil. Kč**. Samosprávné územní celky mohly využít celkovou podporu **500 mil. Kč** a zbylých **300 mil. Kč** bylo určeno jiným právnickým osobám. V návaznosti na vysoký zájem o program se alokace navýšila na **1 mld. Kč**. Tato alokace však byla již vyčerpána a program ukončen. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Finanční podpora přípravy projektů**

V rámci Národního plánu obnovy odchází k podpoře aktivit, jako jsou pořízení projektové dokumentace, studie proveditelnosti, studie stavebně technologických řešení a přípravy smluv typu public private partnership (dále PPP) atd. O finanční podporu ve výši **520 mil. Kč** mohou požádat obce, církve, a nestátní neziskové organizace. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Program technická infrastruktura**

ČR již dlouhodobě trpí neuspokojivou výstavbou bytů. Tento fakt má za následek i nedostatek dostupného bydlení. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Program byl vytvořen ve spolupráci MMR a SFPI a cílem programu je rozšířit nabídku pozemků, které budou napojeny na technickou infrastrukturu. Tyto pozemky budou určeny pro výstavbu nových bytových a rodinných domů, přičemž nová výstavba musí být ve shodě s cíli územního plánování dané lokality. Program je určen pro obce a podporuje výstavbu komunikace, vodovodu, kanalizace, ale i výstavbu přípojek plynu, elektřiny, zásobování tepelné energie a přípojky internetové konektivity. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Program bytové domy bez bariér**

Program byl vytvořen ve spolupráci MMR a SFPI. Program zajišťuje podporu odstranění fyzických bariér bytových domů, čímž se zvyšuje kvalita života osob s pohybovým zdravotním postižením. V roce 2024 bylo v programu alokováno **300 mil. Kč**. O finanční podporu tohoto typu si mohou zažádat vlastníci bytových domů a společenství vlastníků. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

### **Podpora sociálního bydlení**

Podpora sociálního bydlení plyne od MMR v rámci programu Integrovaný regionální operační program (dále IROP). V rámci IROP jsou pravidelně vyhlašovány výzvy zaměřující se na problematiku sociálního bydlení. Primárně jsou výzvy zaměřovány na dostupnost a kvalitu sociálního bydlení, avšak orientace jednotlivých výzev je rozdílná dle regionů. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Příjemci podpory mohou finanční prostředky využívat na pořízení bytů, bytových domů i nebytových prostor a jejich proměnu na sociální byt, popřípadě na pořízení základního vybavení bytu. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

Evropský fond pro regionální rozvoj připravil pro podporu alokaci ve výši **1,97 mld. Kč**. (Finanční podpora bydlení, ©2025)

## 4 DOSTUPNÉ NÁJEMNÍ BYDLENÍ

Dostupné nájemní bydlení se může někdy označovat jako přechodné bydlení, jenž vyplňuje mezeru mezi bydlením sociálním, které bude specifikováno v další kapitole, a bydlením vlastnickým nebo tržním. Forma dostupného bydlení je tedy poskytována domácnostem, které mají vyšší příjmy v porovnání s domácnostmi spadajícími do sociálního bydlení, ale i tak nejsou schopny financovat si adekvátní vlastní bydlení či tržní nájem. (Oxley, 2009)

V ČR se jedná o specifickou kategorii nájemního bydlení, kdy bydlení musí být vždy poskytováno na základě zajištění dlouhodobé a stabilní potřeby nájemců. Dostupné bydlení je poskytováno za dostupné ceny nájmu, jež nemohou přesáhnout 90 % ceny obvyklého nájemného v dané lokalitě a ve srovnatelné kvalitě. Z nákladového nájemného je nájem vypočten v případě, že je poskytovatelem veřejný subjekt (zejména obce) nebo příjemce podpory ze SFPI. Nákladové nájemné je vypočteno z nákladů výstavby, koupi či provozu nemovitosti, přičemž nemůže překročit cenu nájmu obvyklou v obdobných bytech. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

### 4.1 Proč zavádět koncept dostupného bydlení

Systémové uchopení oblasti bydlení se dlouhodobě neřešilo, v důsledku toho narůstá počet případů, kdy obyvatelé nejsou schopni financovat vlastní bydlení, protože je pro ně finančně neodstupné. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

Od roku 2015 dle Eurostatu vzrostla v celé zemi do roku 2023 nominální hodnota bytových jednotek v průměru o **112 %**. Nejvyšší nárůst pak zaznamenala krajská města, zejména Brno a Praha, zde nárůst hodnoty vyšplhal na **140 %**. V porovnání průměrný nárůst v zemích EU činil **49 %**. Data dále ukazují, že průměrný obyvatel ČR potřebuje třináct ročních platů k zakoupení vlastního bytu (o průměru 70 m<sup>2</sup>). ČR se tak hned po Slovensku řadí na nejvyšší pozici v evropském srovnání. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

Průměrné roční příjmy za stejné období v českých domácnostech vzrostly jen od zhruba **40 %**. Důsledkem je tak klesající finanční dostupnost vlastnického bydlení. Finanční dostupnost je vyjádřena skrze price-to-income ratio neboli poměrem růstu cen bytových nemovitostí a disponibilních příjmů domácností, který během období 2015–2020 klesl o **42 %**. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

To vše vede i k nárůstu cen nájemního bydlení. Pro mnoho občanů, zejména však mladé osoby, se vlastnické bydlení stává nedostupným nebo považují situaci na trhu za nevhodnou

pro koupi nemovitosti vlastní. Z toho důvodu se zvyšuje poptávka po bydlení nájemním propisující se i do zvýšení cen tržního nájemního bydlení. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

Aktuálně vlastní stát a obce pouze minimum bytového fondu ČR. Jedním z řešení tohoto problému by mohla být výstavba nových dostupných nájemních bytů. Nová výstavba by zabezpečila bydlení lidem ohrožených nedostupností bydlení a současně zapříčinila snížení tržních cen nájemného. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

## 4.2 Cílové skupiny

Pro to, aby byl jedinec zařazen do systému dostupného bydlení, je třeba splnit nejméně jedno z následujících kritérií:

### Věk

- Členové domácnosti nesmí přesáhnout věkovou hranici 35 let.
- Domácnost nesmí vlastnit ani spoluvlastnit jinou nemovitost určenou k bydlení.
- Ohraničený čistý příjem domácnosti (do 9. decilu).

### Příjem

- Průměrný příjem domácnosti je nižší než příjem v domácnosti v 8. příjmovém decilu.
- Domácnost nesmí vlastnit ani spoluvlastnit jinou nemovitost určenou k bydlení.

### Profese

- Alespoň jeden člen domácnosti je zaměstnán v oboru školství, zdravotnictví, sociálních služeb, integrovaného záchranného systému, veřejné správy nebo zajišťování veřejné bezpečnosti.
- Domácnost nesmí v kraji, kde je dostupné bydlení poskytováno, vlastnit ani spoluvlastnit jinou nemovitost určenou k bydlení.

### Oběti domácího násilí

- Osoba nebo osoby byly vstaveny trestnému činu týrání svěřené osoby, týrání osob žijících ve společném obydlí, nebezpečného vyhrožování nebo nebezpečného pronásledování.

- Domácnost nesmí vlastnit ani spoluvlastnit jinou nemovitost určenou k bydlení, popřípadě je spoluvlastníkem nemovitosti, ale spoluvlastník je osoba, která trestný čin spáchala. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

### 4.3 Přínosy zainteresovaných skupin

Zavedení konceptu dostupného bydlení přináší pozitivní dopady na zainteresované skupiny. Konkrétní přínosy budou vymezeny v této kapitole.

#### 4.3.1 Domácnosti

Hlavním přínosem dostupného bydlení pro domácnosti je navýšení dostupnosti nájemních bytů pro mladé jedince a rodiny, či pro domácnosti vynakládající nepřiměřenou část měsíčních příjmů na bydlení. Tento typ bydlení bude přínosem i pro příslušníky potřebných profesí (učitelé, zdravotníci, bezpečnostní sbory atd.). Přístup se nezaměřuje pouze na obyvatele velkých měst, nýbrž i na obyvatele menších obcí nebo strukturálně postižených regionů. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

#### 4.3.2 Obce

V obcích může docházet k možným výkyvům v oblasti trhu práce, k vylidňování venkova a nedostupnosti bydlení ve městech. Krokem k vyřešení těchto negativních faktorů může být právě dostupné nájemní bydlení, neboť projekty dostupného nájemního bydlení místním samosprávám zprostředkují možnosti, jak tyto negativní faktory regulovat. Obce se tak mohou stát atraktivní volbou pro život mladých rodin či potřebných profesí. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

#### 4.3.3 Soukromý sektor

Typickými příjemci přínosů jsou v segmentu dostupného bydlení developéři, stavební firmy a finanční sektor (zejména banky), neboť posílení investic do tohoto segmentu vyvolá poptávku po stavebních pracích. Využití prostředků tak napomůže v tomto sektoru k ekonomickému oživení. (Dostupné nájemní bydlení, 2024)

### 4.4 Příklad dobré praxe ve městě Vídeň

Vídeň se řadí mezi nejlepší místa k životu na světě zejména díky svému systému bydlení. Proto si nyní podrobněji popíšeme praktiky, které město Vídeň v rámci bytové politiky využívá a aplikuje v praxi.

Vídeňskou politiku bydlení lze díky její dlouhé tradici a kontinuitě zařadit ve světovém měřítku mezi politiky jedinečné. Pravidelně se tak umísťuje jako město s nejvyšší životní úrovní na světě. Svůj podíl na tom má pravděpodobně právě i její bytová politika, díky které svým občanům zprostředkovává cenově dostupné a kvalitní bydlení. (Taftová, 2019)

V porovnání s ostatními městy Vídeň nenechává tvorbu nájemného a ceny pozemků pouze na volném trhu, nýbrž považuje bydlení za veřejný úkol a součást služeb veřejného zájmu. (Social Housing in Vienna)

Již více než sto let přikládá Vídeň politickou prioritu zajištění dostupného bydlení. Zhruba **60 %** obyvatel města žije v městských bytech či bytech dotovaných městem. (Taftová, 2019)

Městská správa každoročně investuje přibližně 500 mil. eur do rekonstrukcí a výstavby nových bytů, přičemž zároveň poskytuje přímou finanční podporu osobám s nízkými příjmy. Vysoký podíl městem dotovaného bydlení má tlumící efekt na ceny na soukromém trhu a současně zajišťuje dobrý sociální mix napříč celým městem – znamená to, že ve Vídni nelze podle adresy odhadnout příjmovou situaci obyvatel. Na tento fakt je město hrdé. (Social Housing in Vienna)

Základy inovativního systému dostupného bydlení sahají až do meziválečného období, kdy bylo postaveno tisíce městských bytů. Cílem bylo zajistit cenově dostupné a kvalitní bydlení pro širokou vrstvu obyvatel. Tento systém však obyvatelům přinesl mnohem více – vznikly bytové komplexy, které lidem poskytly nejen sluneční světlo a čerstvý vzduch, ale zároveň i přístup ke školám, mateřským školám, knihovnám a společným prostorám (např. prádelnám). (Social Housing in Vienna)

První výstavba městských bytů byla zahájena v roce 1920 a do současnosti bylo vybudováno 220 000 městských bytů pro zhruba půl milionu nájemníků a podpořen vznik dalších 200 000 dotovaných bytů. Tento systém je uznáván i za hranicemi Rakouska, a i dnes výrazně přispívá k vysokému standardu bydlení a kvalitě života ve městě. (Social Housing in Vienna)

#### **4.4.1 Nástroje vídeňského modelu**

Sociální bytová výstavba se ve Vídni rozvíjela téměř celé století. Dnes Vídeň čelí výzvě, jak ochránit svůj bytový fond v době složitých globálních podmínek a zároveň dynamického růstu města, přičemž musí soustavně pokračovat v investicích do dalších bytových projektů.

Tyto okolnosti vyžadují inovativní přístupy. Následující část se zaměří na nástroje, které město využívá k zajištění dostupného a sociálního bydlení. Právě tyto nástroje významně přispěly k úspěchu a širokému mezinárodnímu uznání tzv. „Vídeňského modelu“. (TOOLS)

### **Developerské soutěže**

Developerské soutěže představují výběrová řízení na pozemky, které jsou ve vlastnictví Fondu pro bytovou výstavbu a obnovu měst nebo soukromých vlastníků. V obou případech jsou tyto pozemky určeny výhradně pro dotovanou bytovou výstavbu. K hodnocení projektů slouží čtyřpilířový model, který zahrnuje kritéria jako sociální udržitelnost, architektonická kvalita, ekologické aspekty a ekonomická efektivita. Vítězný projekt je následně vybrán mezioborovou porotou, což zajišťuje nejen vysokou kvalitu projektu, ale také efektivní využití veřejných dotací na bydlení. (DEVELOPERS' COMPETITIONS)

Developer následně získává právo na odkoupení pozemku za předem stanovenou cenu, která již zahrnuje dotaci na bydlení ve výši 35 % nákladů na výstavbu. Zároveň je developer povinen garantovat kvalitní plánování, fixní náklady na výstavbu, stabilní výši nájemného a splnění dalších stanovených podmínek. (DEVELOPERS' COMPETITIONS)

### **Bytová výstavba s omezeným ziskem**

Základy neziskové a ziskové bytové výstavby v Rakousku nalezneme až na konci 19. století. V této době ve městech začala vznikat první bytová družstva, a to především z důvodu špatných bytových podmínek. Původně družstva fungovala bez veřejné podpory. Veřejná podpora nastala až s dodržováním specifických pravidel. Ve 20. století se tento typ výstavby rozšířil po celém státě. (LIMITED-PROFIT HOUSING CONSTRUCTION)

Ve Vídni nalezneme 58 neziskových bytových družstev. Tato družstva spravují zhruba 200 tisíc družstevních a nájemních bytů a každoročně postaví přibližně 5 tis. bytů nových. Tato výstavba představuje zhruba 30 % nové výstavby ve Vídni. (LIMITED-PROFIT HOUSING CONSTRUCTION)

### **Práce v sousedství**

V roce 2010 byla založena instituce Wohnpartner – Společně pro dobré sousedství. Tato instituce má za cíl podporu sociální soudržnosti na městských sídlištích a posilování místních komunit. 150 pracovníků napomáhá obyvatelům při řešení konfliktů a práce v komunitě s cílem vytvořit pozitivní vztahy mezi nájemníky a dosáhnout otevřeně

komunikace. Aktivní sousedství vzkvétá na základě participace a spolurozhodování. (NEIGHBOURHOOD WORK)

Obyvatele Vídně se zároveň mohou aktivně účastnit na rozvoji svých čtvrtí. Vídeňské úřady pro obnovu měst v tomto místní obyvatele podporují, realizují participativní procesy, poskytují včasné informace v rámci územního plánování, zajišťují transparentnost a pomáhají při hledání řešení skrze spolupráci. (NEIGHBOURHOOD WORK)

### **Participace**

Participace občanů je v diskusi plánování považována jako základní demokratická praxe a je klíčovým faktorem pro efektivní funkci skutečné demokracie. (Watt and Smets, 2017)

Vídeň prochází nepřetržitými změnami, neboť se stále rozrůstá. Nové čtvrti zde vznikají od základu a stávající prochází rekonstrukcemi. V této situaci dochází k participaci. Participativní projekty cílí na začlenění všech zájmů zúčastněných a dotčených stran do celého procesu. (PARTICIPATION)

Město Vídeň má několik dalších tradičních nástrojů:

- **městské bydlení,**
- **dotace na bydlení,**
- **služby pro nájemce** (konzultace a rady),
- **výzkumy v oblasti bydlení** (hledání odpovědí na otázky kolik a kde vybudovat bytových jednotek, jaké mají obyvatele Vídně potřeby a jak bude vypadat Vídeň v budoucnu),
- **prevence před vystěhováním.** (TOOLS)

#### **4.4.2 Příklady úspěšných projektů**

##### **GLEIS 21 – bytové družstvo**

Jedná se o projekt participativního bydlení. Projekt byl dokončen v roce 2019 a nachází se poblíž vídeňského hlavního nádraží v nové čtvrti Sonnwendviertel. Město zde nabízelo pozemky formou developerské soutěže. Projekt vznikl na základě iniciativy obyvatel v kooperaci s profesionálními aktéry (architekty a developery). Obyvatelé stavbu nazývají vesnicí ve městě. Cílem stavby bylo vybudovat bydlení zahrnující princip udržitelnosti, solidarity a s nabídkou kultury. Součástí domu nejsou jen bytové jednotky. Stavba má právní

formu bytového družstva a disponuje 36 byty se zhruba 80 nájemníky. Dům zahrnuje multifunkční sál se zázemím, kavárnu ateliér, saunu, střešní zahradu, společenské prostory, knihovnu s pracovnou, dílnu a kovárnu i prádelnu. (Malý Blažek et al., 2023)

Finanční prostředky pro výstavbu projektu GLEIS 21 byly získány z programu města Vídeň na podporu bydlení. Tyto finance však nepokryly náklady celého projektu a developeři využili další zdroje, jako dlouhodobé neziskové půjčky soukromých subjektů, vlastní vklady a společný úvěr. (Malý Blažek et al., 2023)

Projekt není vybudován pro specifickou skupinu obyvatel. Nájemníci tak tvoří rozmanité skupiny obyvatel – jednotlivce, páry, rodiny s dětmi či mladší nebo starší osoby různých profesí a dovedností. Obyvatelé jsou aktivně zapojováni do péče o budovu a sousedské vztahy a přispívají i ke kulturnímu dění v okolí. Součástí domu jsou i čtyři pokoje pro hosty, které jsou pronajímány jako startovací bydlení azylantům. (Malý Blažek et al., 2023)

Obyvatelé domu mají povinnost se aktivně podílet na údržbě a správě celého domu včetně nebytových prostor. Zároveň nájemníci přijímají v rámci pléna společná rozhodnutí. Pro efektivní fungování domu jsou obyvatelé rozděleni do pracovních skupin (např. pracovní skupiny pro venkovní prostory, komunitní aktivity, zahrada a doprava, PR aktivity, organizace událostí v nebytových prostorech) a každý člen družstva je povinný odpracovat v rámci pracovních skupin minimálně 10–15 hodin měsíčně. Samotné bytové družstvo má své představenstvo a řídicí výbor které je voleno na plénu. (Malý Blažek et al., 2023)

Měsíční nájemné zahrnuje náklady spojené s hypotečním úvěrem a náklady na služby bydlení a na údržbu. V roce 2023 tato částka činila v přepočtu 400 Kč/m<sup>2</sup>. Obyvatelé však platí ještě členské příspěvky, z kterých jsou financovány společné kulturní akce. (Malý Blažek et al., 2023)

### **WOHNHOF ORASTEIG WIEN – obecní dotované bydlení**

Jedná se o projekt participativního obecního bydlení, který byl dokončen v roce 2009. Projekt je situován na okraji Vídně a jeho cílem bylo vytvořit takové bydlení, které by kombinovalo výhody rodinného a zároveň městského bydlení. Projekt vznikl v rámci soutěže stavebníků podle čtyřpilířového modelu, který hodnotí kritéria, jako jsou sociální udržitelnost, architektonická kvalita, ekologické aspekty a ekonomická efektivita. Zároveň byl projekt součástí programu na podporu nové formy sociálního bydlení „Neue

Siedlerbewegung“, který ideově navazuje na meziválečnou výstavbu družstevního sociálního bydlení podporovaného městem. (Malý Blažek et al., 2023)

Díky půdorysu stavby ve tvaru písmene U vznikl prostor, který slouží obyvatelům jako náves a přirozené místo pro sousedská setkávání. Obyvatelé se mohou potkávat také ve sdílených venkovních prostorech – na terasách, ve společných zeleninových zahradách či venkovním kině. V interiéru mají k dispozici společenské místnosti, kolárnu, prádelnu a saunu. Komplex zahrnuje celkem 169 bytů s decentralizovanými vstupy po celém obvodu stavby. Velikost bytů se pohybuje mezi 30 až 130 m<sup>2</sup>, přičemž každý z bytů má originální dispoziční řešení. (Malý Blažek et al., 2023)

Hlavním cílem projektu bylo podpořit komunitní aspekty bydlení. Již během výstavby probíhala aktivní spolupráce s budoucími obyvateli, kteří utvářeli zájmové skupiny a spoluvytvářeli komunitu. Po podpisu nájemních smluv byla přijata pravidla participace a zvolen výbor rezidentů. Po jednom roce od nastěhování přešla správa veškerých komunitních aktivit zcela do rukou místních obyvatel. Komunita dodnes udržuje pevné vztahy a zajišťuje samosprávu. (Malý Blažek et al., 2023)

Výsledkem projektu je fungující a dlouhodobě aktivní sousedská komunita, která se sama stará o dům a veřejný prostor, ale i kvalitní fyzické bydlení. (Malý Blažek et al., 2023)

## 5 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Sociální perspektiva bydlení přímo souvisí s perspektivou sociologickou, která se zaměřuje na studium lidského života, sociálních interakcí a formování skupin a společnosti. Perspektiva sociální se pak zaměřuje na příležitosti, které může bydlení obyvatelům poskytovat a v neposlední řadě i na eliminaci sociální, etnické a ekonomické segregace. (Onatu et al., 2024)

Ačkoli se pojem „sociální bydlení“ běžně používá, neexistuje jeho jednotná a univerzální definice. I v rámci států EU je sociální bydlení tvořeno složitou sítí různých poskytovatelů bydlení, nájemních smluv, modelů financování, výší nájemného, demografických charakteristik a dotačních programů. Za pracovní definici sociálního bydlení lze považovat následující vymezení:

*„Sociální bydlení je přidělováno spíše na základě potřeby než ceny a poptávky, a nikoliv tržními silami a pojem potřeby je definován a interpretován politicky či administrativně“.* (Watt and Smets, 2017)

Sociální bydlení je v mezinárodním měřítku převážně nájemní. V oblastech Jihu sociální bydlení chápou jako *„bydlení rozvíjené vládou, které je pronajímáno či prodáváno nízkopříjmovým domácnostem“*. Některé asijské státy jako je Singapur a Hongkong však poskytují sociální bydlení do vlastního vlastnictví. (Watt and Smets, 2017).

Tradičně bylo sociální nájemní bydlení poskytováno zejména veřejným či komunálním bydlením zajišťovaným státem, místními samosprávami nebo neziskovými organizacemi. Mezistátní rovnováha poskytovatelů sociálního bydlení se v rámci EU liší a v posledních letech můžeme být také svědky aktivnějšího zapojení soukromého sektoru. (Watt and Smets, 2017)

### 5.1 Principy sociálního bydlení

- **Princip solidarity** – jeden ze základních principů sociální politiky státu. V konceptu sociálního bydlení se solidarita projevuje ve směřování státní intervence k potřebným osobám.
- **Princip potřeby** – sociální bydlení není přidělováno na základě zásluh (např. bezdlužnost, školní docházka dětí apod.), ale na základě potřeby, tedy bytové nebo sociální nouzi. Nevylučuje to však, že osoby musí dodržovat smluvně stanovené podmínky v nájemních smlouvách a zákonech.

- **Princip nediskriminace** – diskriminace je při poskytování bydlení zákonem zakázána. Týká se diskriminace pohlaví, rasy, sexuální orientace, etnického původu, zdravotní postižení, národnosti, věku, víry apod.
- **Princip bydlení v bytě** – cílem je zprostředkovat zázemí v bytech, nikoli v ubytovacích zařízeních jako jsou azylové domy, ubytovny apod.
- **Princip prevence** – efektivní systém sociálního bydlení zahrnuje předcházení vzniku bytové nouze. Snaha je také nedopustit situace, kdy nastane nutnost využití mechanismu krizových a sociálních bytů. Mezi nástroje tohoto principu můžeme zařadit bydlení s podporou sociálních pracovníků, prevenci před vystěhováním a sociální dávky.
- **Individuální a diferencovaný přístup** – nástroje a systém sociálního bydlení musí být schopny poskytnout individuální přístup k potřebám osob, a to od prevence po vstup do běžného bydlení.
- **Princip subsidiarity** – volbu nástrojů a způsob jejich použití v systému je třeba uchovat v závislosti na zvolené úrovni samosprávy a státní správy a místních podmínkách. (Co je sociální bydlení?, 2024)

## 5.2 Uživatelé sociálního bydlení

Sociální bydlení je dle typologie ETHOS určeno zejména osobám bez domova, tedy:

- bez střechy (osoby pobývající v noclehárnách nebo venku),
- bez domova (osoby, které žijí v ubytovnách či institucích – azylové domy, věznice, ubytovny pro bezdomovce, zdravotnická zařízení, sociální ubytovny, podporované bydlení nebo zařízení pro děti),
- v nejistém bydlení (osoby žijící přechodně u rodiny a přátel, osoby ohrožené násilím nebo vystěhováním),
- v nevyhovujícím bydlení (neobyvatelné byty, přelidněné byty, provizorní a neobvyklá obydlí). (Co je sociální bydlení?, 2024)

## 5.3 Moderní inovativní přístupy sociálního zabydlení

Způsobů zabydlení osob v bytové nouzi je mnoho a tato kapitola vymezuje tři inovativní přístupy využívané v současnosti.

### 5.3.1 Housing Ready – prostupné bydlení

Model Housing Ready neboli prostupné bydlení spočívá v tom, že osoby v bytové nouzi musí postupně procházet jednotlivými stupni bydlení, než jim bude zprostředkováno bydlení standardní. Smyslem prostupu všemi stupni bydlení je, že se jedinci postupně učí novým návykům a musí prokázat, že jsou bydlení ve standardních bytech schopni. Během procesu probíhá intenzivní spolupráce se sociálními pracovníky, kteří jedince ve věcech zaučují. Na základě zásluhovosti pak jedinci postupují od azylových domů, přes sociální a dostupné bydlení až do standardního bydlení. (Housing Led a další přístupy založené na rychlém zabydlení, 2022)

Problémem, se kterým se sociální pracovníci v praxi často setkávají, je fakt, že jedinci nemají pouze bytovou nouzi, ale i další komplexní problémy (závislosti, exekuce, dluhy atd.) a je pro ně složité v dlouhodobém horizontu tyto situace řešit. Běžně se stává, že se jedinci na nižších stupních bydlení zacyklí, popřípadě ze systému zcela vypadnou. Model se tak v praxi neshledává s vysokou úspěšností. (Housing Led a další přístupy založené na rychlém zabydlení, 2022)

### 5.3.2 Housing First – bydlení především

Cílovou skupinou, na kterou se model Housing First zaměřuje jsou zejména osoby zcela bez domova. Tyto osoby mají většinou problém udržet si vlastní bydlení, s čímž potřebují intenzivní pomoc sociálních pracovníků a dalších odborníků. Zároveň mnoho z nich trpí závislostmi, psychickými problémy či špatným zdravotním stavem. (Housing First, 2025)

Od programu Housing Ready se Housing First odlišuje okamžitým postupem z bytové nouze do standardního bydlení. Jedinci tedy nemusí procházet všemi stupni bydlení, jako tomu je u Housing Ready. Během zabydlování, a i po zabydlení je jedincům poskytována podpora od sociálních pracovníků, která je zacílena především na udržení bydlení, sociální integrace a životní spokojenosti. (Housing First, 2025)

### 5.3.3 Housing Led

Stejně jako v přístupu Housing First se v Housing Led osoby v bytové nouzi zabydlují přímo do standardních bytů. Na rozdíl od Housing First však nemá přístup Housing Led specificky vymezenou cílovou skupinu osob a cílové skupiny se v míře potřebnosti liší. Přístup je zaměřen na osoby spadající do bytové nouze, ale bez nutnosti intenzivní podpory sociálních

pracovníků pro udržení bydlení. Dá se konstatovat, že Housing First je specifickou odnoží přístupu Housing Led. (Housing First, 2025)

## 5.4 Sociální bydlení v České republice

V ČR téma problematiky a řešení sociálního bydlení zaznívá ve veřejných debatách stále častěji, a to jak na úrovni lokální, tak i na úrovni národní. K tomu nepřispívala ani absence legislativního vymezení podpory bydlení. V současnosti je však Zákon o podpoře bydlení zabezpečující tuto oblast v závěrečném kole schvalování. (Sociální bydlení v České republice, 2021)

Platforma Sociální bydlení, provozována v rámci projektu MPSV vymezuje sociální bydlení jako, bydlení zprostředkované pro osoby v bytové nouzi, či osoby bytovou nouzí bezprostředně ohrožené. Zároveň do této skupiny spadají i osoby vynakládající nepřiměřenou výši příjmů na bydlení. Poskytuje se v souladu s principy a za specifických smluvních podmínek nájmu. Na úrovni místní je sociální bydlení vždy poskytováno formou bydlení v bytech. Současně může být systém propojen se sociálními službami (např. azylovými domy). (Co je sociální bydlení?, 2024)

### 5.4.1 Bytová nouze v ČR

Pojem bytová nouze vymezuje negativní stav bytové situace, ve které se mohou obyvatelé nacházet. Nejedná se pouze o stav bez střechy nad hlavou, nýbrž zde spadají i skupiny osob přebývajících v azylových domech, přelidněných a nevyhovujících bytech či ubytovnách (Sociální bydlení v České republice, 2021)

Dle výzkumu, který probíhal v letech 2020–2021 v ČR se dospělo k těmto závěrům:

- bytová nouze postihuje 35 až 62 tis. českých domácností (z toho přibližně 20 až 50 tis. dětí),
- ztrátou bydlení je ohroženo 130 až 190 tis. domácností,
- nadměrnými náklady spojenými s bydlením (tzn. vynakládají více než 40 % svých příjmů na zajištění bydlení) trpí dalších 300 až 350 tis. obyvatel. Třetina této skupiny je tvořena seniory. (Sociální bydlení v České republice, 2021)

Celkově se dá konstatovat, že jednomu ze tří výše popsanych problémů čelí přibližně 500 tis. českých domácností. (Sociální bydlení v České republice, 2021)

## **II PRAKTICKÁ ČÁST**

## 6 CHARAKTERISTIKA BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST

V této kapitole budou analyzovány a popsány bytové politiky vybraných měst. Pro účely práce byla vybrána tři česká města – Zlín, Olomouc a Brno. Města nebyla vybrána náhodně, nýbrž se výběr opírá o relativní důvody.

Prvním důvodem je **geografická poloha** měst. Všechna města se nacházejí na území Moravy a zároveň ve třech sousedních krajích – Zlínském, Olomouckém a Jihomoravském.

Všechna města jsou **krajskými městy**. Z tohoto důvodu je můžeme považovat za ekonomická centra svých regionů. Města mají možnosti vytvářet si své vlastní strategie a rozvíjet bytovou politiku jak ve střednědobém, tak i dlouhodobém horizontu.

Dalším důvodem je i **různorodost přístupu k bytové politice**. Brno dává bytové politice města velkou váhu, Olomouc disponuje pouze skromným bytovým fondem a Zlín jako jediné město nemá pro město zpracovanou strategii bydlení. Města se také liší velikostí a objemem bytového fondu. Díky rozdílným přístupům bude snazší identifikovat společné znaky a funkční či nefunkční intervence.

Posledním relevantním důvodem byla i **dostupnost veřejných dat** (statistiky, strategické dokumenty, informace na webu měst atd.) **a spolupráce s místními institucemi**.

Výběr měst tak umožňuje provést komparativní analýzu, která bude východiskem pro vypracování návrhů na zkvalitnění bytových politik měst.

### 6.1 Město Zlín

#### 6.1.1 Orgány zajišťující bytovou politiku města

Bytová politika města Zlína spadá primárně pod Magistrát města Zlína a je prováděna skrze Odbor majetkové správy, konkrétně oddělením správy bytových domů. Vedoucí oddělení správy bytových domů je **Mgr. Lenka Kovaříková**. Odbor bere zodpovědnost za správu městských bytů i tvorbu pravidel a kritérií pro jejich přidělování žadatelům. Dále existuje i Komise bytového hospodářství Rady města Zlína, která napomáhá Radě města Zlína v rozhodovacím procesu, zda nového zájemce o městské byty zařadit či nezařadit do existujících pořadníků.

### 6.1.2 Počet městských bytů

Město Zlín bohužel nedisponuje žádným dokumentem, kde by byl souhrn počtu bytů, které jsou ve vlastnictví města, ale podle informací, které byly poskytnuty v rozhovoru se zaměstnancem magistrátu města Zlína, vlastní město **1 880** městských bytů. Byty jsou zejména situovány ve velkokapacitních domech, ve kterých je vybudováno více jak 100 bytů. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

### 6.1.3 Kategorie městských bytů

Byty, které patří do vlastnictví města Zlín se rozdělují do následných kategorií:

- **Byty s podporovaným nájemným** – tyto byty jsou určeny pro občany, kteří nemohou bydlet u příslušníka rodiny, nachází se ve špatné bytové situaci, potřebují mít byt uzpůsobený speciálním potřebám či se chtějí osamostatnit. Zároveň tito občané nejsou schopni platit tržní ceny nájmu nebo si nemůžou pořídit byt vlastní. Byty jsou dále rozděleny takto:
  - **seniorské** – tyto byty jsou určeny osobám přijímajícím starobní důchod a pro osoby se zdravotním postižením III. stupně invalidity nad 65 let. Jedná se o malometrážní byty.
  - **sociální** – standardně jde o byty, které nebyly modernizovány a disponují nižším standardem vybavení. Byty jsou určené osobám, které dosáhly 18 let věku a disponují nízkými příjmy a zároveň nacházející se v nepříznivé životní situaci. Tyto osoby musí být ochotné spolupracovat s Odborem sociálních věcí Magistrátu města Zlína, nebo je s těmito osobami vedena sociální práce.
  - **bezbariérové** – byty mohou využívat osoby přijímající starobní důchod, které jsou zároveň držiteli průkazu ZTP, dále osoby s potřebou tohoto typu bytu a pro osoby se zdravotním postižením (smyslovým či tělesným III. stupně), které jsou taktéž držiteli průkazu ZTP.
- **Byty dostupné** – jedná se o byty modernizované v dobrém stavu. Tyto byty jsou určeny osobám bez vlastního bydlení s dosažením 18 let věku, které mají stálý příjem v podobě zaměstnání, důchodu, rodičovského příspěvku, peněžitě pomoci v mateřství či podnikání.

- **Byty nadstandardní** – jedná se o byty, které jsou od ostatních bytů v majetku statutárního města Zlína odlišné, a to zejména výměrou, vybavením bytu anebo lokalitou. Byty jsou rozdělovány zájemcům na základě výběrového řízení.
- **Byty sociální Integrované teritoriální investice Zlínské aglomerace** – byty určené osobám nacházejícím se v bytové nouzi nebo osobám, které jsou bytovou nouzí bezprostředně ohrožené. Jedná se o byty v rámci projektu „Podpora bydlení vybraných skupin obyvatel města Zlína“.
- **Byty absolventské** – podmínky pro pronájem tohoto typu bytů je určován Radou města Zlína. (Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína, 2024)

#### 6.1.4 Pravidla pro získání městských bytů

Město musí obstarat bydlení za podporované nájemné občanům, kteří se nachází v těžké bytové situaci. Rozhodujícím faktorem je tedy bytová potřeba žadatelů. Byty jsou rozděleny do již zmiňovaných kategorií. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

Žádost o městský byt si může podat kdokoli, rozhodujícím faktorem však bude bytová potřeba žadatele. Pro zjištění této bytové potřeby může například u žadatelů o **sociální byt** proběhnout šetření zprostředkované Odborem sociálního zabezpečení města Zlína. Při tomto šetření dochází k přidělování bodů k žádosti dle následujících kritérií:

Tabulka 1 Kritéria pro přidělení městských bytů Zlín

| Kritérium                                                                                                                                                                                                        | Body |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti je příjemcem příspěvku na péči či dávek osobám se zdravotním postižením nebo je držitelem/kou průkazu mimořádných výhod, nebo je osobou v hmotné nouzi |      |
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ním ve společné domácnosti se stali obětí domácího násilí                                                                                                                         |      |
| Žadatel/ka je hlášen/a k trvalému pobytu na území města Zlín, popř. prokazatelně bydlí na území města Zlín po dobu nejméně 1 roku                                                                                |      |
| Žadatel/ka nebo osoba žijící s ní/m ve společné domácnosti využívá sociální práci v rámci sociální služby v rozsahu alespoň 5 h měsíčně                                                                          |      |

|                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Domácnost žadatele/ky tvoří rodina s jedním nezaopatřeným dítětem ve věku do 18 let                             |  |
| Domácnost žadatele/ky tvoří rodina se dvěma a více nezaopatřenými dětmi ve věku do 18 let                       |  |
| Žadatelem/kou je rodič – samoživitel a o nájem bytu žádá pro sebe a své nezaopatřené dítě/děti                  |  |
| Poskytnutím nájmu k bytu dojde ke sloučení žadatelovy/činy rodiny, která zatím žije z bytových důvodů odloučeně |  |
| Žadatel/ka byl/a k datu 31. 10. 2020 veden/a v pořadníku žádostí o byt SMZ                                      |  |

*(zdroj: vlastní zpracování dle Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)*

Uvolněné **bezbariérové byty** jsou žadatelům nabízeny dle pořadí v pořadníku. Do pořadníku se žadatelé dostanou na základě podání žádosti a její následné schválení/neschválení Radou města Zlína. **Seniorské a dostupné byty** se budou dle možností zveřejňovat na úřední desce magistrátu města Zlína. Žadatelé, kteří se nacházejí na prvních příčkách pořadníku určenému pro tyto byty si tak budou moci zažádat o konkrétní byty. **Nadstandartní byty** mají rozdílná pravidla přidělování. Jejich přidělení proběhne na základě výběrového řízení. V tomto řízení se stanoví minimální cena nájemného a byt případně fyzické osobě, která nabídne nejvyšší cenu nájemného. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

Občanům, kteří již bydlí v městských bytech může být nájemní smlouva prodloužena. Podmínkou je řádné placení nájmu a žádné přijaté stížnosti na účet občana. O byt musí být taky dostatečně postaráno. Smlouva může být prodloužena o 1 rok, poté o 2 roky a následně:

- u bytů bezbariérových na neurčito,
- u sociálních bytů na 2 roky,
- u dostupných a seniorských bytů opakovaně o 5 let,
- u nadstandartních bytů na neurčito. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

Cílem není, aby v městských bytech zůstávali nájemníci nastálo. Např. u sociálních bytů se nájemníci mohou postupem času dostat ze špatné životní situace a posunout se z bytu

sociálního do bytu dostupného. Zároveň ti, co obývají byty dostupného bydlení si mohou časem našetřit peníze na byt vlastní. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

Díky tomu město bude moci uvolněné byty nabízet dalším občanům, kteří se nacházejí v bytové nouzi. Při krizové situaci nebo v případech hodných zvláštního zřetele bude použit zvláštní režim mimořádného přidělování bytů. Přednostně budou v tomto režimu pronajímány byty situované v segmentech na Jižních svazích. Formuláře jednotlivých žádostí budou vždy schvalovány komisí bytového hospodářství Rady města Zlína. (Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města, 2021)

### 6.1.5 Ceny výše nájemného městských bytů

Ve Zlíně byly ceny za měsíční nájemné městských bytů stanoveny následovně.

#### Byty s podporovaným nájemným:

Tabulka 2 Ceny nájmu městských bytů s podporovaným nájemným Zlín

| Kategorie                                                        | Cena nájmu za měsíc   |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Seniorské v původním stavu                                       | 80 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Seniorské modernizované                                          | 100 Kč/m <sup>2</sup> |
| Bezbariérové                                                     | 80 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Sociální (vždy v původním stavu)                                 | 80 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Byty se sníženou kvalitou v bytových domech Obce 2901–3262, Zlín | 65 Kč/m <sup>2</sup>  |

*(zdroj: vlastní zpracování dle Nájemné v městských bytech se změní. Financování oprav bude spravedlivější, 2023)*

#### Byty dostupné:

Tabulka 3 Ceny nájmu městských bytů dostupných Zlín

| Kategorie                                             | Cena nájmu za měsíc   |
|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| Modernizované v bytových domech Vodní 4201-4210, Zlín | 120 Kč/m <sup>2</sup> |

|                                                                  |                       |
|------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| V ostatních bytových domech                                      | 100 Kč/m <sup>2</sup> |
| Byty se sníženou kvalitou v bytových domech Obce 2901–3262, Zlín | 65 Kč/m <sup>2</sup>  |

*(zdroj: vlastní zpracování dle Nájemné v městských bytech se změni. Financování oprav bude spravedlivější, 2023)*

#### 6.1.6 Výstavba nových městských bytů

Během průběhu posledních dvou let obdrželo město nabídky od soukromého sektoru týkající se prodeje bytů a bytových domů. Město se však rozhodlo, že cenově vychází výhodněji realizace výstavby vlastní. (Robenek, 2025)

Město Zlín tak plánuje výstavbu nového bytového domu v ulici Na Slanici. V roce 2020 na této ulici došlo k demolicí již nevyhovujícího bytového domu a nyní chce město volný prostor využít pro stavbu nového. Konkrétně se bude jednat o **31 nových bytových jednotek**. Na stavbu město vynaloží **63 mil. Kč** ze svého rozpočtu, celková částka nové výstavby by se však měla pohybovat v hodnotě **88 mil. Kč** bez DPH. Stavba by měla být spolufinancována v rámci dotačního titulu SFPI. (Město Zlín začíná s výstavbou nových bytů, 2023)

Nový čtyřpodlažní bytový dům by měl disponovat 28 bytovými jednotkami o velikosti 3+kk a třemi menšími byty o velikosti 1+kk. Součástí každého bytu by měl být i sklep. Noví obyvatelé by měli mít v nové výstavbě taktéž k dispozici 14 garáží a 24 parkovacích míst. Město plánovalo po úpravě pozemků začít se stavbou v roce 2024. (Město Zlín začíná s výstavbou nových bytů, 2023)

Výstavba nových bytů je jednou z velkých priorit města Zlína. Dle Jiřího Robeneka totiž ve zlínském bytovém fondu chybí byty o větší velikosti. Poslední větší výstavbu město provádělo naposledy v Malenovicích v roce 2008. (Město Zlín začíná s výstavbou nových bytů, 2023)

Další prioritou města je zabránit odlivu absolventů Univerzity Tomáše Bati. Toho chce město docílit novými byty, které jsou pro absolventy primárně určeny. Tyto byty se nacházejí v bytových jednotkách v ulici K Majáku. Jedná se o 10 malometrážních bytů, kde mají absolventi po dobu 2 let od ukončení studia zvýhodněné nájemné. Tyto byty jsou zacílené na absolventy zdravotních a sociálních oborů. V současnosti jsou byty již absolventy plně obsazeny. (Město Zlín začíná s výstavbou nových bytů, 2023)

Další projekt, který je v současnosti stále ve fázi příprav pojednává o výstavbě nových tří samostatných bytových domů v ulici Cyklistická ve Zlíně. Tento projekt chce Zlín financovat z dotačního titulu SFPI dostupné bydlení. Jedná se pouze o dvoupodlažní objekty, a to z důvodu dodržení územního plánu a korespondence stavby s okolím. Město má již hotovou prověřovací studii i vybrané dodavatele pro projektovou dokumentaci a čeká se pouze na to, zda město dotační titul na výstavbu získá. (Robenek, 2025)

### **6.1.7 Nástroje bytové politiky využívané městem**

#### **Bytový fond v majetku města**

Město vlastní 1 880 městských bytů, které poskytuje svým obyvatelům za zvýhodněné ceny nájemného. Tento nástroj také pomáhá poskytovat byty pro osoby se specifickými potřebami či osoby nacházející se v těžké životní situaci, neboť má vyhrazené byty určené pro sociální pomoc anebo byty bezbariérové pro občany, kteří nemohou užívat běžné bydlení kvůli jejich handicapu.

#### **Kategorizace městských bytů**

Zlín má své městské byty rozděleny do několika kategorií - např. byty s podporovaným nájemným (sociální, seniorské, bezbariérové), byty dostupné a byty absolventské. Díky tomuto rozdělení může specifikovat jednotlivé podmínky pro získání konkrétních bytů. Tato kategorizace tak zprostředkovává efektivnější přidělování bytů podle specifických potřeb žadatelů. Kategorizace bytů také přináší větší přehlednost pro žadatele o možnostech obecního bydlení ve Zlíně.

#### **Pravidla přidělování bytů**

Město stanovilo jasná pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města. Tato pravidla obsahují jasně daná kritéria pro získání bytů, hodnocení jednotlivých žádostí uchazečů a proces schvalování. Pravidla tak zajišťují nejen transparentnost, ale taky spravedlivost při přidělování městských bytů.

#### **Regulované nájemné v městských bytech**

Zlín nabízí svým občanům obecní bydlení s regulovaným nájemným. Díky této regulaci si tak městské nájemní bydlení můžou dovolit i občané, kteří na komerční nájemné z finančních důvodů nedosáhnou.

### Investice do rozšiřování bytového fondu

Město potřebuje rozšířit svůj bytový fond, aby pokrylo poptávku, která po bydlení ve Zlíně je. V posledních letech se tak po dlouhé době rozhodla pro větší investice na obnovu bytového fondu města. Jedná se o již zmiňovanou výstavbu bytového domu v ulici Na Slanici, nové byty pro absolventy a plánovanou výstavbou dvoupodlažních bytových domů. K investování využívá město jak vlastní finanční prostředky, tak dostupné dotační tituly jako např. SFPI dostupné bydlení.

### Strategická opatření

Ve svém strategickém dokumentu „**Strategie Zlín 2030**“ se tématu bytové politiky město věnovalo. V rámci dokumentu byla provedena analýza, ve které bylo identifikováno jako jeden z problémů to, že město disponuje omezenou kapacitou ploch pro výstavbu nového bydlení. Dále bylo identifikováno i nedostatečné množství dostupných bytů, které je způsobeno hlavně vysokými cenami nájmu, malou intenzitou nové výstavby nebo nevyhovujícím technickým stavem bytů městských. (Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030, 2021)

Strategický dokument, který by se komplexně věnoval problematice bytové politiky ve Zlíně však chybí.

#### 6.1.8 Bytový fond města Zlín

Tabulka 4 Bytový fond města Zlín

|                 | Byty celkem | Obydlené byty celkem | Neobydlené byty celkem |
|-----------------|-------------|----------------------|------------------------|
| <b>Zlín</b>     | 38 961      | 33 223               | 5 738                  |
| <b>% celkem</b> | 100 %       | 85,3 %               | 14,7 %                 |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Ve městě Zlín, podle posledních dostupných informací ze sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021, je celkem **38 961 bytů**, jak můžeme vidět v tabulce č. 4. Celkem **85,3 %** těchto bytů má své obyvatele a **14,7 %** bytů je neobydlených. Nevyužívané byty však mohou mít pro město významnou roli. Poptávka po bydlení stále roste a nevyužívané byty by se tak městu mohly pro nové obyvatele hodit. Problémem jsou vlastníci těchto bytů, kteří nemají zájem byty pronajímat či prodávat.

Podle informací zmíněných již na začátku této kapitoly víme, že město Zlín má ve vlastnictví **1 880** městských bytů. Znamená to tedy, že pouze **4,8 %** z celkového bytového fondu Zlína je vlastněno městem.

Tabulka 5 Rozložení bytového fondu města Zlín

|                               | <b>Celkem</b> | <b>V rodinných domech</b> | <b>V bytových domech</b> | <b>V ostatních budovách</b> |
|-------------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Obydlené byty Zlín</b>     | 33 223        | 11 079                    | 21 747                   | 397                         |
| <b>Neobydlené byty Zlín</b>   | 5 738         | 2 543                     | 3 162                    | 33                          |
| <b>% celkem obydléné byty</b> | 100 %         | 33,3 %                    | 65,5 %                   | 1,2 %                       |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Tabulka 6 Počet osob v bytech ve městě Zlín

|                            | <b>Celkem</b> | <b>V rodinných domech</b> | <b>V bytových domech</b> | <b>V ostatních budovách</b> |
|----------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Počet osob v bytech</b> | 71 860        | 28 836                    | 42 366                   | 658                         |
| <b>% celkem</b>            | 100 %         | 40,1 %                    | 59,0 %                   | 0,9 %                       |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Tabulka č. 5 nám znázorňuje jakým poměrem je zlínský bytový fond obydléných bytů rozdělen do rodinných domů, bytových domů a ostatních budov. Z celkového počtu **33 223 obydléných bytů** se ve **11 079** případech jedná o rodinné domy, což je **33,3 %** celkového bytového fondu obydléných bytů. V bytových domech se nachází **21 747 (65,5 %)** bytů, tedy nadpoloviční většina. **397** bytů se nachází v ostatních budovách. Ze statistických dat lze konstatovat, že poměr bytových a rodinných domů není ve městě Zlíně rozložen ve stejném poměru, neboť silně převládá počet bytů v bytových domech.

V tabulce č. 6 je zaznamenáno, kolik osob zlínské byty obývá. Celkem má Zlín dle posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 **71 860** obyvatel bytů z nichž menšina (**40,1 %**) bydlí v rodinných domech. Bytové domy obývá celkem **42 366** osob, což činí **59,0 %**

z celkového počtu osob v bytech ve městě Zlín. Pouhé **0,9 %** lidí bydlí v ostatních budovách bez bližšího určení.

Ze zkoumaných dat můžeme vidět, že ve Zlíně převládá bydlení v bytových domech. Dá se předpokládat, že největší část těchto bytových domů se nachází na rozšířeném sídlišti Jižní svahy, které je tvořeno zejména právě domy bytovými.

### **6.1.9 Tržní ceny nemovitostí**

#### **Průměrná kupní cena rodinných domů**

Průměrná kupní cena rodinných domů ve Zlíně byla v období 2021-2023 **58 428 Kč/m<sup>2</sup>**. Ve Zlínském kraji byla průměrná kupní cena rodinných domů ve stejném období 35 544 Kč/m<sup>2</sup>, což byla nejnižší cena ze všech krajů ČR, přičemž republikový průměr činil 46 541 Kč/m<sup>2</sup>. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

#### **Průměrná kupní cena bytů**

V období 2021-2023 činila průměrná kupní cena bytů ve městě Zlín **53 855 Kč/m<sup>2</sup>**. Průměrná cena bytů ve Zlínském kraji dosahovala v letech 2021-2023 hodnoty 43 627 Kč/m<sup>2</sup>. Republikový průměr jednotkové ceny bytu byl ve stejném období 57 899 Kč/m<sup>2</sup>. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

Ceny bytů ve Zlíně překonaly průměr Zlínského kraje o více jak 10 tis. Kč/m<sup>2</sup>. Celorepublikový průměr však překonán nebyl. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

### **6.1.10 Tržní ceny nájmu**

Ve městě Zlín se průměrná cena za m<sup>2</sup> se dle agentury Deloitte pohybovala ve třetím kvartále v roce 2024 ve výši **278 Kč/m<sup>2</sup>**. (Deloitte Rent Index, 2024)

Průměrná cena pronájmu se ve Zlínském kraji v roce 2024 pohybovala v cenové hladině 240 Kč/m<sup>2</sup>. Zde dochází k meziročnímu nárůstu 8 % v porovnání s loňským rokem. Ceny nemovitostí a nájmu ve Zlíně překonávají průměrné ceny Zlínského kraje. Tento fakt vypovídá o tom, že ve Zlíně poptávka překonává nabídku. (Makovský a Hon, 2025)

## 6.2 Město Olomouc

### 6.2.1 Orgány zajišťující bytovou politiku města

Bytová politika města Olomouce je prováděna prostřednictvím Magistrátu města Olomouc, a to konkrétně Odborem sociálních věcí. V rámci odboru na Magistrátu působí několik oddělení a na otázky bytové politiky se soustředí oddělení podpory bydlení. Díky oddělení je zajišťován provoz Kontaktního místa pro bydlení, které ve městě funguje v rámci implementace bytové politiky. (Odbor sociálních věcí, © Statutární město Olomouc)

### 6.2.2 Počet městských bytů

Dle posledních informací uvedených na oficiálních stránkách statutárního města Olomouce disponuje město **1 520** městskými byty. 625 bytů z Olomouckého bytového fondu patří do kategorie zvláštního určení. Konkrétně bytů pro seniory vlastní 557, 68 bezbariérových bytů určené pro osoby se zdravotním postižením a 26 bytů sociálních. Zbytek bytového fondu je tvořen běžnými nájemními byty. Kapacita bytového fondu je značně omezena, ročně se totiž uvolní zhruba jen 40 městských bytů. (Pečinka, 2023)

### 6.2.3 Kategorie městských bytů

Město Olomouc v rámci své bytové politiky dělí bytový fond do následujících kategorií:

- **Byty pro seniory** – byty vymezené pro příjemce starobního důchodu nad 65 let věku, příjemce 3. stupně invalidního důchodu a recipientů příspěvků na péči nejméně 2. stupně starších 18 let. Tyto byty jsou určeny výhradně pro osoby žijící osaměle, které jsou si ve většině úkonů soběstační, ale pro plnění některých potřeb potřebují poskytovat pomoc.
- **Bezbariérové byty** – byty určené osobám, které pro běžný život nemohou využívat běžné bydlení. Jedná se zejména o občany se zdravotním postižením – zrakově či tělesně postižené.
- **Dostupné (startovací) byty pro mladé rodiny** – jedná se o vyčleněné byty z olomouckého bytového fondu pro mladé páry, rodiny i samoživitele. Město chce takto podporovat mladé lidi v jejich startu do života, kdy hledají levnější nájemné, než je to tržní. Pronájem těchto bytů je však omezen na dobu maximálně 5 let.
- **Sociální byty** – byty určeny pro domácnosti či osoby nacházející se v bytové nouzi.

- **Služební byty** – byty vyhrazené pro zaměstnance města či klíčové pracovníky ve službách veřejných.
- **Běžné nájemní byty** – jedná se o běžné nájemní byty z bytového fondu města Olomouce. Tyto byty jsou přidělovány na základě aukce nájemného. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)

S platností od roku 2024 statutární město Olomouc kategorizovalo městské byty do dvou skupin – **byty nabízené formou aukce nájmu** (běžné nájemní byty) a **byty s podporovaným nájemným** pro specifické skupiny občanů (seniorské, bezbariérové, sociální, startovací a služební). (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)

#### 6.2.4 Pravidla pro získání městských bytů

Podmínky pro přidělení městských bytů se dělí dle kategorie bytu takto:

- **Běžné nájemní byty** – byty, kde se výše nájemného určuje na základě aukce. Do této aukce se mohou zapojit všichni občané kteří nemají dluhy vůči městu Olomouc, Dopravnímu podniku či Správě nemovitostí. Zároveň musí mít občané bezproblémovou nájemní historii a nemít exekuce. Zájemci splňující tyto podmínky se musí zaregistrovat do elektronického systému aukcí a složit dražební jistotu. Vyvolávací cena nájemného na měsíc je stanovena na 150 Kč/m<sup>2</sup>. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)
- **Dostupné (startovací) byty pro mladé rodiny** – podmínky pro dosažení na tento typ bytu jsou následující. Součet věku partnerů nesmí přesahovat hranici 70 let. Partneři musí být alespoň 6 měsíců před předložením žádosti výdělečně činní a příjem nikoho z partnerů nesmí přesáhnout hodnotu 1,5násobku minimální mzdy, nejméně však musí pobírat minimální mzdu (popřípadě rodičovský příspěvek či peněžitou pomoc v mateřství). Žadatelé nesmí být výlučnými majiteli jiné nemovitosti určené k bydlení. Nesmí mít exekuci či insolvenční a dluhy vůči městu Olomouc, Dopravnímu podniku či Správě nemovitostí. Při splnění všech podmínek jsou žadatelé zařazeni do slosování a vybráni náhodně. Nájemní smlouvu mohou mít pouze na dobu 5 let. (Radnice nabízí čtyři byty pro mladé rodiny, 2024)
- **Sociální byty** – tyto byty jsou poskytovány pouze občanům města Olomouce s trvalým pobytem nebo dvouletým fakticky doloženým pobytem v Olomouci, nacházející se v bytové nouzi. U těchto osob zároveň musí být provedeno šetření

sociálním pracovníkem, který posuzuje sociální potřebnost a bytovou nouzi žadatele. Žadatel, který získá sociální byt musí i nadále spolupracovat se sociálními službami města Olomouce. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)

- **Seniorské byty** – podmínkou pro získání tohoto bytu je nemít dluhy vůči městu Olomouc (poplatky, odvoz odpadu atd.) a na nájemném za byt. Zájemci musí pobírat plný invalidní či starobní důchod a zároveň prokazatelně dokázat, že jejich zdravotní stav vyžaduje využívat pečovatelské služby nebo předpoklad že tento typ služeb bude potřeba využívat v budoucnu s ubývajícím soběstačností. K žádosti o seniorský byt je nutností doložit doklad prokazující pobírání důchodu a občanský průkaz. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)
- **Bezbariérové byty** – o bezbariérové byty mohou zažádat občané splňující dobrou platební morálku vůči městu Olomouc a jejich zdravotní stav vyžaduje potřebu tohoto typu bytu. K žádosti musí zájemce přiložit vyjádření praktického lékaře a protokol provedení sociálního šetření u žadatele. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)
- **Služební byty** – zaměstnanci magistrátu města Olomouce musí splňovat podmínku kladného pracovního hodnocení a být v pracovním poměru na dobu neurčitou minimálně 3 měsíce od skončení zkušební doby. Zaměstnanci městské policie musí být v pracovním poměru minimálně 1 rok a taktéž mít kladné pracovní hodnocení. Oba typy zaměstnání nesmí vlastnit nebo spoluvlastnit nemovitost určenou k bydlení, která je v dojezdové vzdálenosti 30 km jedním směrem z a do zaměstnání. (Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení, 2024)

### 6.2.5 Ceny výše nájemného městských bytů

Město Olomouc ceny výše nájemného městských bytů stanovila takto:

Tabulka 7 Ceny nájmu městských bytů Olomouc

| Kategorie      | Průměrná cena nájmu za měsíc |
|----------------|------------------------------|
| Běžné byty     | min. 150 Kč/m <sup>2</sup>   |
| Seniorské byty | 80 Kč/m <sup>2</sup>         |

|                                 |                       |
|---------------------------------|-----------------------|
| Seniorské byty modernizované    | 105 Kč/m <sup>2</sup> |
| bezbariérové                    | 80 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Bezbariérové byty modernizované | 105 Kč/m <sup>2</sup> |
| Sociální byty                   | 77 Kč/m <sup>2</sup>  |
| Startovací byty                 | 130 Kč/m <sup>2</sup> |

(zdroj: vlastní zpracování dle Sazba nájemného u městských bytů od 1.3.2024, © 2021)

### 6.2.6 Výstavba nových městských bytů

Město Olomouc v posledních letech podniká k podpoře dostupného bydlení a rozšíření bytového fondu spoustu kroků. Chystá novou výstavbu bytového domu v ulici Jánského v městské části Povel. Touto výstavbou chce rozšířit bytový fond, protože momentálně zaostává za potřebami města. Nová výstavba by měla disponovat 43 byty, z nichž 14 bude určeno pro potřebu sociálního bydlení rodin s dětmi. Na projekt výstavby je již schváleno stavební povolení. Náklady na výstavbu se budou pohybovat v částce **250 mil. Kč** a částka bude hrazena kombinací evropských dotačních fondů, SFPI a úvěrem města Olomouc. Z evropských dotačních projektů bude hrazena výstavba bytů určených na sociální bydlení v částce zhruba **70 mil. Kč**. Na stavbu nájemních bytů město požádalo o dotaci ve SFPI o částku 44 mil. Kč a zbytek nákladů bude pokrývat úvěr zhruba **69 mil Kč**, který by měl být hrazen z nájemného. (Bytový dům a sociální bydlení za 252 milionů, 2025)

Tyto byty plánuje město pronajímat za cenu **250 Kč/m<sup>2</sup>**, což oproti nynějším městským bytům je zhruba o 100 Kč/m<sup>2</sup> více. Tato cena však byla stanovena znalcem a byla posuzována i lokalita. (Bytový dům a sociální bydlení za 252 milionů, 2025)

Další plánovanou akcí je rekonstrukce prostor Hauenschildova paláce na Dolním náměstí v Olomouci, kde by mělo vzniknout 20 nových bytů. Město se rozhodlo financovat tento projekt z vlastních zdrojů a o dotaci nežádat. Dotační titul totiž nebyl žádný vypsán a město chce byty dokončit co nejdříve. Předpokládaná částka stavebních úprav vychází přibližně na **100 mil. Kč**. (Vránová, 2024)

### **6.2.7 Nástroje bytové politiky využívané městem Olomouc**

#### **Bytový fond v majetku města**

Město disponuje byty, které má ve vlastním majetku. Tyto byty jsou pak v rámci bytové politiky poskytovány za zvýhodněné ceny nájmu obyvatelům města Olomouc. Celkem má Olomouc v majetku 1 520 bytů, které jsou dále rozděleny do zvláštních kategorií.

#### **Kategorizace městských bytů**

Byty ve vlastnictví města jsou rozděleny do jednotlivých kategorií. Olomouc rozlišuje dvě hlavní kategorie, a to byty nabízené formou aukce nájmu (běžné dostupné bydlení) a byty s podporovaným nájemným pro specifické skupiny občanů (seniorské, sociální, bezbariérové atd.). Díky kategorizaci bytů je snadno rozlišitelné, pro koho jsou jednotlivé byty určeny a zároveň zefektivňuje proces přidělování bytů občanům se specifickými potřebami.

#### **Pravidla přidělování městských bytů**

Aby byla dodržena transparentnost a spravedlivost i město Olomouc vytvořilo soubor pravidel, která musí zájemci o bydlení v městských bytech dodržovat. Protože podmínky pro pronájem různých kategorií bytů se liší, jsou v pravidlech uvedeny i specifické podmínky pro zájemce konkrétní druhy bytů, které musí být dodrženy. Jedná se např. o maximální limity příjmů zájemců o byt či doložení zdravotní dokumentace jako důkazu o potřebnosti bezbariérových bytů.

#### **Regulované nájemné v městských bytech**

Byty v majetku města Olomouc jsou nabízené za ceny nájemného, které je pod tržní cenou nájemného komerčního. Touto politikou chce město docílit toho, aby zprostředkovalo dostupné bydlení i lidem, kteří na financování komerčních nájmu nemají dostatečné prostředky.

#### **Investice do rozšiřování bytového fondu**

Jak již bylo zmíněno, město chce rozšířit svůj bytový fond. Začalo tak investovat do výstavby nových městských bytů. Plánuje výstavbu bytového domu za 250 mil. Kč a rekonstrukci stávajícího domu za zhruba 100 mil. Kč. Tyto akce městu rozšíří bytový fond o 63 nových bytových jednotek.

### Koncepční strategický dokument

Město Olomouc se řídí koncepčním dokumentem s názvem „**Koncepce dostupného a sociálního bydlení města Olomouce 2021–2027**“. Tento dokument se dá považovat za klíčový nástroj města Olomouce, který je využíván k dlouhodobému plánování a realizaci definovaných opatření, kterými podporuje dostupné bydlení ve městě. Hlavním cílem této koncepce je zajistit kvalitní, dostupné a sociálně udržitelné bydlení pro občany města.

### Elektronická aukce městských bytů

Město Olomouc zavedlo u běžných nájemních bytů od roku 2024 systém elektronických aukcí. Zde si případní zájemci musí byty vysoutěžit. Systém funguje tak, že nejprve je stanovena startovací cena nájmu za 1 m<sup>2</sup>. Tato cena je vždy 150 Kč/m<sup>2</sup>. Každý zájemce potom nabídne vyšší cenu nájmu, kterou je ochoten za měsíc zaplatit. Nabízený byt následně získá zájemce, který nabídl nejvyšší cenu nájmu a splňuje podmínky pro pronájem bytu.

### Kontaktní místo pro bydlení

Magistrát města Olomouce provozuje poradenské služby zaměřené na tematiku bydlení. Jedná se o služby určené občanům Olomouce, kteří potřebují radu nebo pomoc při řešení špatné bytové situace. Pracovníci poradenského centra pomáhají občanům nejen v situacích, kdy se obyvatelé dostanou do bytové nouze a potřebují najít bydlení nové, ale i v případech, kdy si občan chce udržet své bydlení stávající. Pracovníci napomáhají lidem orientovat se v jejich možnostech a s výběrem možných řešení pro danou situaci.

Zřízení takového místa může mít spoustu pozitivních dopadů na město. Jedním z nich je např. prevence před bezdomovectvím, neboť lidé, co se v této nouzové situaci ocitnou mají možnost hned se situací pracovat a najít vhodná řešení. Pracoviště taky pomáhá zefektivňovat a zjednodušovat celý proces hledání a přidělování městských bytů a zároveň napomáhá nezahlcovat úředníky Magistrátu města Olomouce. (Městské bydlení, © Statutární město Olomouc)

Můžeme tedy konstatovat, že Kontaktní místo pro bydlení patří do klíčových nástrojů města Olomouc pro rozvoj a osvětu bytové politiky.

### 6.2.8 Bytový fond města Olomouc

Tabulka 8 Bytový fond města Olomouc

|                 | Byty celkem | Obydlené byty celkem | Neobydlené byty celkem |
|-----------------|-------------|----------------------|------------------------|
| <b>Olomouc</b>  | 56 692      | 48 951               | 7 741                  |
| <b>% celkem</b> | 100 %       | 86,3 %               | 13,7 %                 |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

V tabulce č. 8 vidíme, že město Olomouc disponuje **56 692 byty**. Celkově **86,3 %** bytů nacházejících se na území města je obydlených a **13,7 %** bytů je prázdných. Tyto prázdné byty jsou neobydlené buď z důvodu nevhodného stavu bytu, nebo protože jejich vlastníci byty pronajímat nechtějí. Pro město by však bylo přínosné, kdyby se pro pronájem volné byty uvolnily, protože zde může město hledat potenciál rozšíření dostupnosti bydlení pro zájemce o život v Olomouci. Z celkového bytového fondu má město ve vlastnictví pouze **1 520 bytů**, což tvoří jen **2,7 %**. Dá se konstatovat, že toto množství obecních bytů je pro město nedostačující.

Tabulka 9 Rozložení bytového fondu města Olomouc

|                                | Celkem | V rodinných domech | V bytových domech | V ostatních budovách |
|--------------------------------|--------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Obydlené byty Olomouc</b>   | 48 951 | 9 428              | 38 392            | 1 131                |
| <b>Neobydlené byty Olomouc</b> | 7 741  | 2 319              | 5 280             | 142                  |
| <b>% celkem obydlené byty</b>  | 100 %  | 19,3 %             | 78,4 %            | 2,3 %                |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Tabulka 10 Počet osob v bytech ve městě Olomouc

|                            | <b>Celkem</b> | <b>V rodinných domech</b> | <b>V bytových domech</b> | <b>V ostatních budovách</b> |
|----------------------------|---------------|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| <b>Počet osob v bytech</b> | 101 579       | 23 784                    | 76 119                   | 1 676                       |
| <b>% celkem</b>            | 100 %         | 23,4 %                    | 74,9 %                   | 1,6 %                       |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Z tabulek č. 9 a 10 můžeme vyčíst rozložení bytového fondu a kolik osob tyto byty obývá. Celkově, jak již bylo zmíněno, **48 951** bytů bytového fondu města Olomouce je obydlených. Nejvíce obydlených bytů se nachází v bytových domech, celkem **38 392**, což tvoří **78,4 %** celkového bytového fondu. V rodinných domech se nachází pouze **9 428** (19,3 %) obydlených bytů a **2,3 %** v ostatních budovách.

Celkově tyto byty obydluje **101 579** osob. Většina obyvatel Olomouce bydlí v bytových domech, celkem **76 119** (74,9 %) a **23 784** (23,4 %) lidí žije v domech rodinných. Zbylé **1,6 %** osob žije v ostatních budovách.

## 6.2.9 Tržní ceny nemovitostí

### Průměrná kupní cena rodinných domů

V období 2021–2023 byla kupní cena rodinných domů v Olomouckém kraji na částce 36 044 Kč/m<sup>2</sup>, což bylo oproti republikovému průměru, který činil 46 541 Kč/m<sup>2</sup> velmi příznivá cena. Celkově se Olomoucký kraj řadí s kupní cenou bytů k nižším cenám v rámci ČR. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

V městě Olomouc se ve stejném období 2021–2023 vyšplhala kupní cena rodinných domů na **69 383 Kč/m<sup>2</sup>**. Tato částka celorepublikový průměr překonává. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

### Průměrná kupní cena bytů

Kupní ceny bytů v Olomouckém kraji v letech 2021–2023 byly 44 264 Kč/m<sup>2</sup>. Celorepublikový průměr cen bytů v tomto období byl 57 899 Kč/m<sup>2</sup>. Ceny v Olomouckém kraji se tak stále pohybují pod průměrem, avšak neklesají k nejnižším v rámci ČR. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

Opět ve městě Olomouc ceny v porovnání s krajským průměrem vzrostly. Průměrně tak zde zaplatíte za m<sup>2</sup> bytu **59 711 Kč**. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

#### 6.2.10 Tržní ceny nájmu

Průměrné ceny nájmu v Olomouckém kraji v roce 2024 činily 220 Kč/m<sup>2</sup>. (Makovský a Hon, 2024)

Ve městě Olomouc se průměrné ceny nájmu dle společnosti Deloitte pohybovaly ve výši **278 Kč/m<sup>2</sup>**. (Deloitte Rent Index, 2024)

### 6.3 Město Brno

#### 6.3.1 Orgány zajišťující bytovou politiku města

Bytová politika ve městě Brno je koordinována Magistrátem města Brno, konkrétně Bytovým odborem. Odbor vede evidenci městských bytů a poskytuje poradenství v oblasti bydlení. Zároveň taky připravuje území pro novou bytovou výstavbu, pronajímá bytové prostory města, které nejsou svěřeny jednotlivým městským částem, rekonstruuje a modernizuje byty v bytovém fondu města a v neposlední řadě zpracovává koncepci bydlení a provádí její realizaci. Bytový odbor vytváří i pravidla pronájmů bytů, která však musí být schválena Zastupitelstvem města Brna. (Bytový odbor (BO), 2025 © Statutární město Brno)

Jednotlivé byty jsou svěřeny do péče městských částí města Brna. Městské části mají možnost si upravit výši nájemného v těchto bytech, přičemž jsou městem stanoveny minimální výše tohoto nájemného. Městské části vyřizují i žádosti o městské byty umístěné na jejich území a vybírají nájemníky do městských běžných bytů. (Nájem obecních bytů, 2025 © Statutární město Brno)

#### 6.3.2 Počet městských bytů

Město Brno má v současnosti ve vlastnictví celkem **27 168** bytů. Největší podíl je tvořen běžnými byty, a to téměř z **90 %**. Další typy bydlení ve městě Brně jsou např. byty pro osoby v nepříznivé životní situaci, byty pro mladé rodiny nebo seniorské bydlení. Běžné městské byty jsou spravovány příslušnými městskými částmi, které sami rozhodují o výši nájemného a nájemních smlouvách. Ostatní kategorie bytů jsou spravovány Magistrátem města Brna a Centrem Sociálních služeb. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

### 6.3.3 Kategorie městských bytů

Město Brno rozděluje byty ve vlastnictví města do následujících kategorií:

- **Běžné byty** – jedná se o typ bydlení, o který si může zažádat největší skupina případných zájemců.
- **Běžné byty na opravu vlastním nákladem** – u tohoto typu bytů se jedná o běžné obecní byty, které jsou však ve stavu, kdy je zapotřebí investovat do oprav. Stav bytu a podmínky pronajímání jsou zveřejňovány zároveň s nabídkou bytů. V podmínkách jsou konkrétně specifikovány rozsahy oprav, způsob kontroly provedených oprav a jakým způsobem budou kompenzovány náklady na opravy nájemníkům. Opravy se však vztahují jen na menší práce v bytě (dlažby, obklady).
- **Služební byty** – jedná se o běžné obecní byty, které jsou však spojovány s prací domovníka. Společně s nabídkou těchto bytů jsou zpravidla zveřejněny i podmínky výkonu práce domovníka.
- **Startovací byty** – byty, které mladým rodinám, nesezdaným párům a jednotlivcům do 40 let věku mají usnadnit vstup do života a cestu za vlastním bydlením. Byty jsou poskytovány na omezenou dobu 3 let (s možností prodloužení o 2 roky).
- **Bydlení pro samoživitele** – byty určeny pro osamělé rodiče, které mají v péči alespoň jedno nezaopatřené dítě mladší 18 let věku.
- **Dostupné byty pro seniory** – jedná se o menší byty určené seniorům, kteří doposud žijí v bytech, jež nevyhovují jejich životní situaci (vysoké nájemné, nepřiměřeně velký byt, bariéry atd.). Byty jsou nabízeny za snížené nájemné, které seniorům umožňuje např. zajištění sociálních služeb pro pomoc v domácnosti.
- **Bezbariérové bydlení** – pro páry či jednotlivce pobírající invalidní důchod, popřípadě rodiny s hendikepovanými dětmi, jejichž zdravotní stav bezbariérové bydlení vyžaduje.
- **Prostupné bydlení** – o tento typ bydlení mohou žádat rodiny či jednotlivci, kteří dosahují nízkých příjmů a potřebují komplexní sociální podporu. Cílem je žadatelům usnadnit cestu k dosažení obecního bytu.

- **Sociální byty** – byty určené pro žadatele – rodiny či jednotlivce nacházející se ve špatné životní situaci. Tito žadatelé mají minimální životní příjmy a potřebují sociální podporu.
- **Krizové bydlení** – jedná se o první bytovou pomoc. Byty jsou poskytovány občanům, jež mají trvalý pobyt ve městě Brně a dostali se do mimořádně těžké situace. Tato mimořádná situace je může ohrožovat na zdraví či na životě – jedná se zejména o domácí násilí a živelní pohromy. V tomto případě jde pouze o dočasnou pomoc v bydlení.
- **Družstevní byty** – město Brno nově připravuje rozsáhnou družstevní výstavbu, a to v šesti lokalitách. Tyto byty budou určené mladým lidem, kteří by chtěli bydlet ve vlastním, ale momentálně nemají finanční prostředky na to hradit komerční nájemné. Zájemci o tento typ bydlení mohli své žádosti posílat do 15. 9. 2022. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

#### 6.3.4 Pravidla pro získání městských bytů

Mezi obecné podmínky pro žádost o městské byty patří, že v době podání žádosti musí být žadatel zletilý a zároveň nesmí být vlastníkem jiné nemovitosti, ve které by mohl bydlet. Žadatel současně nemůže být nájemcem bytu, pokud prokazatelně nedokáže, že z důvodu finanční či zdravotní situace je daný byt pro jejich život nevyhovující. Žadatel může být nájemcem městského bytu v Brně, za předpokladu že nabídne jeho uvolnění. Cizí státní příslušníci s povoleným trvalým pobytem na území ČR taktéž mohou podávat žádosti o městské byty. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

- **Běžné byty** (běžné byty, běžné byty na opravu vlastním nákladem a služební byty) – u běžných bytů je další podmínkou nemít dluhy na nájemném u města Brna. Zároveň budou vyřazeny ty žádosti, u kterých budou uvedeny nepravdivé informace.
- **Startovací byty** – u tohoto typu bytů je podmínkou nebýt dříve nájemcem jiného startovacího bytu ve městě Brno. Limity jsou také ve výši příjmů, kdy v případě párů musí společný příjem dosahovat minimálně 0,8násobku průměrné hrubé mzdy a maximálně 1,7násobku průměrné hrubé mzdy, a to za čtvrtletní kalendářního roku nebo předchozí rok. U jednotlivců musí příjem průměrné hrubé mzdy být minimálně 0,5násobek a maximálně 1,0násobek. Výběr nájemníků pak probíhá na základě losování.

- **Bydlení pro samoživitele** – u bydlení pro samoživitele je jednou ze specifických podmínek to, aby rodič samoživitel byl minimálně 1 rok před podáním žádosti výdělečně činným, anebo 1 rok výdělečně činným před odchodem na rodičovskou či mateřskou dovolenou. Limitované jsou i výše příjmů, kdy domácnost může dosahovat maximálně 1,2násobku průměrné hrubé mzdy. Přičemž se u žadatelů na rodičovské či mateřské dovolené hodnotí období 12 kalendářních měsíců před odchodem na dovolenou. U zbylých žadatelů jsou hodnoceny poslední 3 měsíce před předložením žádosti. Výběr žadatelů probíhá na základě losování.
- **Dostupné byty pro seniory** – zde musí dojít ke splnění obecných podmínek a zároveň musí být jednotlivci či páry pobírajícími starobního důchodu a mít trvalé bydliště ve městě Brně. Tito žadatelé musí být schopni vést samostatný život a být soběstační.
- **Bezbariérové byty** – u těchto bytů je zapotřebí dodat lékařské potvrzení, že jejich zdravotní stav vyžaduje bezbariérové bydlení. Žadatelé zároveň musí být v invalidním důchodě, popřípadě mít doma handicapované dítě.
- **Prostupné bydlení** – u tohoto typu bydlení jsou nastaveny limity maximálních příjmů, kdy průměrný měsíční příjem jednotlivce rok před uzavřením smlouvy nepřesahoval 0,6násobku průměrné hrubé měsíční mzdy. V tomto případě mohou mít žadatelé dluh vůči městu a tento typ bydlení mohou žadatelé využívat nejdéle po dobu tří let. O potřebě tohoto typu bydlení rozhoduje šetření, které je provedeno sociálním odborem magistrátu města. Prostupné bydlení mohou využívat v domácnosti maximálně o 5 členech. Výběr žadatelů probíhá na základě bodového hodnocení předem stanovených kritérií a následném zařazením do pořadníku.
- **Sociální byty** – u sociálních bytů je jednou z podmínek nemít uzavřenou smlouvu o nájmu delší než 6 měsíců. U tohoto typu bydlení mohou mít žadatelé dluh vůči městu Brnu, a to za nájem či komunální odpad. Po podání žádosti následuje terénní šetření daného žadatele, které je provedeno pracovníkem kontaktního místa pro bydlení. Na základě tohoto šetření je žadatel seřazen v pořadníku. Další z podmínek sociálních bytů jsou i limity příjmů žadatelů, kdy měsíční čistý příjem rok před uzavřením smlouvy nesmí nepřesahovat 0,6násobek průměrné hrubé měsíční mzdy. Byty jsou přiřazovány na základě bodového hodnocení předem stanovených kritérií.

- **Krizové bydlení** – zde je podmínkou, že žadatel o krizové bydlení musí mít již zajištěné bydlení následné. Pokud žadatel toto bydlení zajištěné nemá tento problém mu pomůže vyřešit Odbor sociální péče. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

### 6.3.5 Ceny výše nájemného městských bytů

Ceny výše nájemného město Brno stanovuje takto:

Tabulka 11 Ceny nájmů městských bytů Brno

| Kategorie             | Min. cena nájmu za měsíc |
|-----------------------|--------------------------|
| Seniorské byty        | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |
| Bezbariérové byty     | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |
| Sociální byty         | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |
| Startovací byty       | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |
| Byty pro samoživitele | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |
| Prostupné byty        | 85 Kč/m <sup>2</sup>     |

*(zdroj: vlastní zpracování dle Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna, 2017)*

U běžných bytů výši nájmu určují jednotlivé městské obvody, ve kterých se konkrétní byty nachází. Např. podle posledních dostupných informací se nájem v oblasti Brno – střed pohybuje zhruba od 132 do 290 Kč/m<sup>2</sup>. (Brno-střed mění pravidla pro obecní byty. Sendvičová generace si polepší, 2025)

V části Brno Vinohrady se ceny nájmů běžných městských bytů pohybují v částce 120 Kč/m<sup>2</sup> a u bytů po rekonstrukci v částkách 135 Kč/m<sup>2</sup>. (Brněnská část Vinohrady se bude soudit s lidmi, kteří neplatí zvýšený nájem, 2024)

V části Brno – sever se u smluv uzavřených před rokem 2017 (smlouvy bez inflační doložky) nájem pohybuje v částce 64 Kč/m<sup>2</sup>. U smluv uzavřených po roce 2017 (obsahující inflační doložku) je měsíční nájem 96 Kč/m<sup>2</sup>. (Hálová, 2023)

V části Brno – Bystrci u bytů pronajatý po roce 2017 nájemníci zaplatí 89 Kč/m<sup>2</sup>. U bytů pronajatých před rokem 2017 zaplatí nájemníci o deset korun méně a to 79 Kč/m<sup>2</sup>. (Hálová, 2023)

### 6.3.6 Výstavba nových městských bytů

Město Brno v poslední době provádí velkou výstavbu městských bytů. Během osmi let město vybudovalo 7 bytových domů a rozšířilo svůj bytový fond o **200 nových bytů**. Brno však s výstavbou nových bytových domů pokračuje a v současné době probíhá bytová výstavba dalších 3 bytových domů, které přinesou městu Brnu dalších **173 nových městských bytů**. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

V roce 2023 byla dokončená výstavba na ulici Bedřichovská 19, kde město vybudovalo nový Dům seniorského bydlení s pečovatelskou službou. Tento projekt přinesl městu 4 byty bezbariérové a 11 bytů seniorského bydlení. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

V roce 2022 se vybudoval dům s ubytovacími jednotkami na ulici Bratislavská 51. Jedná se o dům se sedmi podlažími, kde se nachází 16 bytů startovacích, 4 byty bezbariérové a 3 byty, které jsou určeny pro samoživitele. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

V roce 2020 byl dokončen jeden z největších projektů, který městu přinesl 116 nových městských bytů. Jednalo se o 2 bytové domy na ulici Vojtova. Bytový fond města Brna se díky této zástavbě rozšířil konkrétně o 68 bytů pro seniory, 30 startovacích bytů, 14 bytů bezbariérových, 2 byty služební určené pro domovníky a 2 byty sociální. Dalších 15 startovacích bytů bylo v tomto roce vybudováno ve dvou bytových domech na ulici Valchařská 14 a 15. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

V roce 2019 bylo vybudováno 9 startovacích bytů na ulici Dukelská. Nový bytový dům zde zaplnil místo po demolici. Část stavby slouží jako zázemí pobočky České pošty. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

V roce 2017 byl vybudován čtyřpodlažní dům na ulici Čechyňská. Dům disponuje pečovatelskou službou a celkem se zde nachází 22 bytů určených pro seniory z nichž jsou 4 byty bezbariérové. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

Současně probíhající nová bytová výstavba v oblasti Tučany-Holásky plánuje být dokončená v období 2024–2027. Tato výstavba přinese 83 nových bytů určených pro seniory

a mateřskou školu. Další byty pro seniory se budují i na ulici Vejrostova, kde má vzniknout 67 bytů. Přípravované dokončení této výstavby bude v období roku 2024-2026. 23 nových startovacích bytů má pak vzniknout na ulici Terezy Novákové, zde se plánuje dokončení výstavby v letech 2025-2026. (Obecní bydlení v Brně přehledně, 2025 © Statutární město Brno)

### **6.3.7 Nástroje bytové politiky využívané městem Brno**

#### **Bytový fond v majetku města**

Brno má ve vlastnictví celkem 27 168 bytů. Velikost tohoto bytového fondu je největší z analyzovaných měst v této práci a zároveň jedno z nejvyšších čísel v celé České republice. Bytový fond je spravován prostřednictvím jednotlivých městských obvodů a Bytovým odborem Magistrátu města Brno.

#### **Kategorizace městských bytů**

Jako Zlín a Olomouc i město Brno využívá kategorizaci městských bytů pro větší přehled a snadnou orientaci v bytovém fondu. Díky rozdělení bytů do kategorií si tak zájemci snadno zjistí, který z městských bytů vyhovuje jejich aktuálním potřebám. Mezi kategorie město Brno řadí běžné byty, startovací byty, byty pro seniory, samoživitele a v neposlední řadě i byty sociální.

#### **Pravidla přidělování městských bytů**

I město Brno má vlastní pravidla, která musí být dodržena v případě žádosti o městský byt. Pravidla se liší na základě různých kategorií městských bytů. Nejméně přísné jsou pravidla pro získání běžných městských bytů, kde stačí splnit obecné podmínky a nemít dluhy u města Brna. Přísnější pravidla pak má např. bydlení sociální. Zde hraje roli výše příjmů žadatelů, která nesmí být přesaženy vymezené hranice a taky je u žadatelů provedeno šetření sociálním pracovníkem na jehož základě je žadatel zařazen do pořadníku pro zájemce sociální byt.

#### **Regulované nájemné v městských bytech**

Tak jako ostatní města i Brno nabízí pro občany v městských bytech regulované ceny nájemného. Výše nájmů si však každý městský obvod řeší pro byty na jejich území sám, a to hlavně z důvodu atraktivnosti jednotlivých lokací a kvality konkrétních bytů. Město Brno však ve svých pravidlech uvedlo alespoň minimální výše nájmů u bytů seniorských, bezbariérových, sociálních, bytů pro samoživitele, startovacích a prostupných. Tato částka

činí minimálně 85 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně. Jednotlivé ceny nájmu se pak snaží držet pod tržní cenou běžného nájemného, aby byla zajištěna lepší dostupnost bytů pro občany.

### **Investice do rozšiřování bytového fondu**

Město v poslední době investuje do výstavby nových bytů nemalé finanční prostředky. V posledních letech tak vyrostlo v Brně 7 nových bytových domů s 200 byty. Tímto však Brno nekončí a momentálně probíhá bytová výstavba tří bytových domů, které poskytnou obyvatelům města dalších 173 městských bytů.

### **Strategická opatření**

Brno disponuje strategickým dokumentem s názvem „**Strategie bydlení města Brna 2018–2030**“. Jedná se o komplexní rámcový dokument mapující situaci bydlení v Brně a vytyčující dlouhodobé cíle v oblasti bydlení. (Strategie bydlení města Brna 2018-2030, 2025 © Statutární město Brno)

### **Informační webové stránky**

Město Brno informace o bytové politice města transparentně zveřejňuje na městem zřízený webový portál. Zde mohou občané najít nejaktuálnější informace o nabídkách bydlení či o možnostech bydlení v Brně. Na stránkách jsou k dohledání informace o kategoriích městských bytů a pravidlech jejich přidělování. Brno by však mohlo zahrnout i ceny nájmu pro jednotlivé kategorie bytů, které na stránkách nenalezneme.

### **Družstevní bydlení**

Město se nechalo inspirovat a rozhodlo se aplikovat tzv. „Vídeňský model“ družstevního bydlení, díky kterému v posledních 80 letech Vídeň vybudovala zhruba 200 000 družstevních bytů. Město zavádí tento typ dostupného bydlení skrze pilotní projekt, kdy výstavba bude realizována družstvy za nákladové ceny bez zisku. Tento projekt by měl zásadně zlepšit dostupnost bydlení a je jedním z hlavních nástrojů politiky města. Město vymezilo šest lokalit, kde má vzniknout více než 1 600 družstevních bytů. V pěti z těchto lokalit již město započalo s projekčními pracemi. (Strategie bydlení města Brna 2018-2030, 2025 © Statutární město Brno)

### **Spolkové bydlení**

Jedná se o další model bytové výstavby, který se Brno chystá využít v rámci rozvoje svého bytového fondu a dostupnosti bydlení. V tomto modelu byty staví někdo jiný, než developer a díky tomu jsou byty za nákladové ceny a bez marže podnikatelů. Na rozdíl od bydlení

družstevního, kde město a družstva vše zajistí a zájemci pak přijdou již k hotovému bytu, v modelu spolkového bydlení je zajištěn pouze pozemek, na kterém je pro spolek zájemců zřízeno právo stavby. Spolek zájemců si pak musí projekt naprojektovat a postavit sám. V roce 2022 byla stanovena lhůta podávání přihlášek zájemců o tento projekt. (Strategie bydlení města Brna 2018-2030, 2025 © Statutární město Brno)

### **Rapid Re-Housing Brno**

V Brně proběhl v letech 2016-2017 projekt, který testoval, zda přístup *Housing First* je vhodný pro řešení bytové nouze u rodin s dětmi. Realizátoři projektu předpokládali, že do rodin, které budou pro projekt vybrány a bude jim zajištěno bydlení se vrátí děti, které byly do té doby ve ústavní péči a zlepší se i jejich sociální začleňování a životní podmínky. Zároveň se měly snížit veřejné výdaje na tyto rodiny. (Rapid Re-Housing Brno, © Platforma pro sociální bydlení)

V Brně se do projektu přihlásilo celkem 421 rodin, které žily v soukromých ubytovnách, azylových domech nebo jiné formě bytové nouze. Náhodným výběrem v loterii bylo pro projekt vybráno 50 rodin, které byly ubytovány v 50 bytech, jež vyčlenilo město ze svého bytového fondu. (Rapid Re-Housing Brno, © Platforma pro sociální bydlení)

Dopady projektu byly testovány metodou randomizovaného kontrolovaného experimentu, který byl proveden Ostravskou univerzitou. Dopad projektu byl měřen vůči kontrolní skupině dalších 100 rodin nacházející se v bytové nouzi. Rodiny jak kontrolní, tak i vybrané byly dotazovány na začátku projektu a po půl roce a roce od nastěhování. Na konci 12. měsíce byl pak zhodnocen dopad na ubytované rodiny. Podle výsledků projekt prokázal zlepšení chování dětí a zlepšení zaměstnanosti. (Rapid Re-Housing Brno, © Platforma pro sociální bydlení)

Přístup *Housing First* byl poprvé použit právě v Brně a projekt Rapid Re-Housing se tak stal prvním průkopníkem tohoto přístupu v ČR. (Rapid Re-Housing Brno, © Platforma pro sociální bydlení)

### 6.3.8 Bytový fond města Brno

Tabulka 12 Bytový fond města Brno

|                 | Byty celkem | Obydlené byty celkem | Neobydlené byty celkem |
|-----------------|-------------|----------------------|------------------------|
| <b>Brno</b>     | 209 587     | 184 647              | 24 940                 |
| <b>% celkem</b> | 100 %       | 88,1 %               | 11,9 %                 |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

V tabulce č. 12 vidíme údaje o bytovém fondu města Brna. Město má ve svém fondu celkem **209 587** bytů z nichž **184 647** je obydlených, to činí celkem **88,1 %**. Neobydlených bytů je ve městě **24 940**, tedy **11,9 %**. Celkem má město ve vlastnictví **27 168** bytů, jak bylo zmíněno na začátku kapitoly. V přepočtu je to **13 %** celkového bytového fondu města.

Tabulka 13 Rozložení bytového fondu města Brno

|                               | Celkem  | V rodinných domech | V bytových domech | V ostatních budovách |
|-------------------------------|---------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Obydlené byty Brno</b>     | 184 647 | 34 987             | 146 860           | 2 800                |
| <b>Neobydlené byty Brno</b>   | 24 940  | 8 047              | 16 587            | 315                  |
| <b>% celkem obydlené byty</b> | 100 %   | 18,9 %             | 79,5 %            | 1,5 %                |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Tabulka 14 Počet osob v bytech ve městě Brno

|                            | Celkem  | V rodinných domech | V bytových domech | V ostatních budovách |
|----------------------------|---------|--------------------|-------------------|----------------------|
| <b>Počet osob v bytech</b> | 381 983 | 87 880             | 289 401           | 4 702                |
| <b>% celkem</b>            | 100 %   | 23,0 %             | 75,8 %            | 1,2 %                |

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

Z tabulek č. 13 a 14 můžeme vyčíst rozložení bytového fondu a počet obyvatel v bytech. Většina obydlených bytů, **79,5 %**, se nachází v bytových domech, což je pro velkoměsta jako je Brno logické. Menší podíl tvoří rodinné domy, celkem **18,9 %**. Minimální podíl na obydlených bytech mají byty v ostatních budovách, a to pouze **1,5 %**.

Celkově v těchto bytech bydlí **381 983** obyvatel. Největší podíl osob obývá bytové domy, **75,8 %** z celkového počtu osob v bytech. Vzhledem k počtu bytů v Brně se však dalo čekat, že nadměrná většina bude obývat hlavně byty v bytových domech. V rodinných domech žije celkem **87 880** obyvatel, což činí **23 %** z celkového počtu osob v bytech. V ostatních budovách žije pouze **1,2 %** jedinců.

### 6.3.9 Tržní ceny nemovitostí

#### Průměrná kupní cena rodinných domů

Průměrná kupní cena rodinných domů v Jihomoravském kraji se v období 2021–2023 pohybovala v částce 46 276 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena se téměř rovná celorepublikovému průměru za stejné sledované období, který byl 46 541 Kč/m<sup>2</sup>. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

Ve městě Brně však částka za nákup rodinného domu roste. Ve stejném období 2021–2023 se zde průměrně platilo **71 967 Kč/m<sup>2</sup>**. Tato částka tak překonává jak celorepublikový průměr, tak i průměr Jihomoravského kraje. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

#### Průměrná kupní cena bytů

V Jihomoravském kraji se v období 2021–2023 průměrná kupní cena bytů vyšplhala na 62 580 Kč/m<sup>2</sup>. Tato cena výrazně překonala celorepublikový průměr, který činil 57 899 Kč/m<sup>2</sup>. Jihomoravský kraj měl druhou nejvyšší průměrnou cenu bytů v ČR, kdy prvenství drželo Hlavní město Praha s částkou 105 082 Kč/ m<sup>2</sup>. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

Ve městě Brně průměrná částka za byt ve stejném časovém období činila **76 704 Kč/m<sup>2</sup>**. Částka opět výrazně překonává celorepublikový průměr a zároveň i průměr Jihomoravského kraje. (Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

### 6.3.10 Tržní ceny nájmu

Průměrná cena pronájmu Jihomoravského kraje se pohybovala v částce 298 Kč/m<sup>2</sup>. (Makovský, 2024) Nejvyšší ceny nájmu dosahuje město Brno, kde za m<sup>2</sup> bytu člověk dle společnosti Deloitte zaplatí až **361 Kč/m<sup>2</sup>**. (Deloitte Rent Index, 2024)

Vyšší ceny jsou způsobeny atraktivitou města jak pro obyvatele, tak i pro studenty studující na brněnských vysokých školách či pro zahraniční pracovníky. (Makovský, 2024)

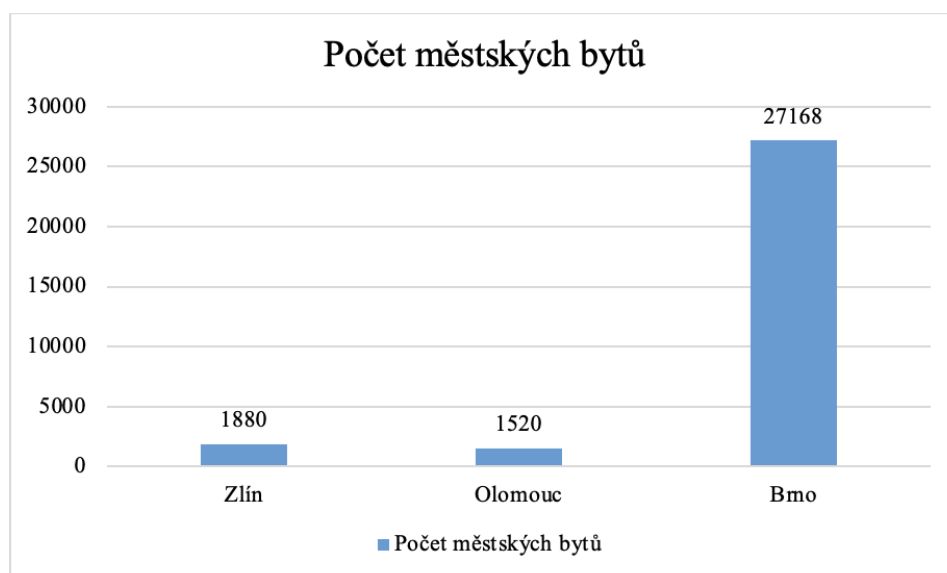
## 7 KOMPARACE BYTOVÝCH POLITIK ANALYZOVANÝCH MĚST

V sedmé kapitole dojde k porovnání již zjištěných dat z první kapitoly praktické části práce. Na základě zjištěných rozdílů dojde k vytipování úspěšných a neúspěšných modelů, díky kterým budou navržena doporučení pro zkvalitnění bytových politik vybraných měst.

### 7.1 Městský bytový fond

Tato kapitola obsahuje analýzu bytových fondů vybraných měst a jejich grafickou komparaci.

#### 7.1.1 Počet městských bytů

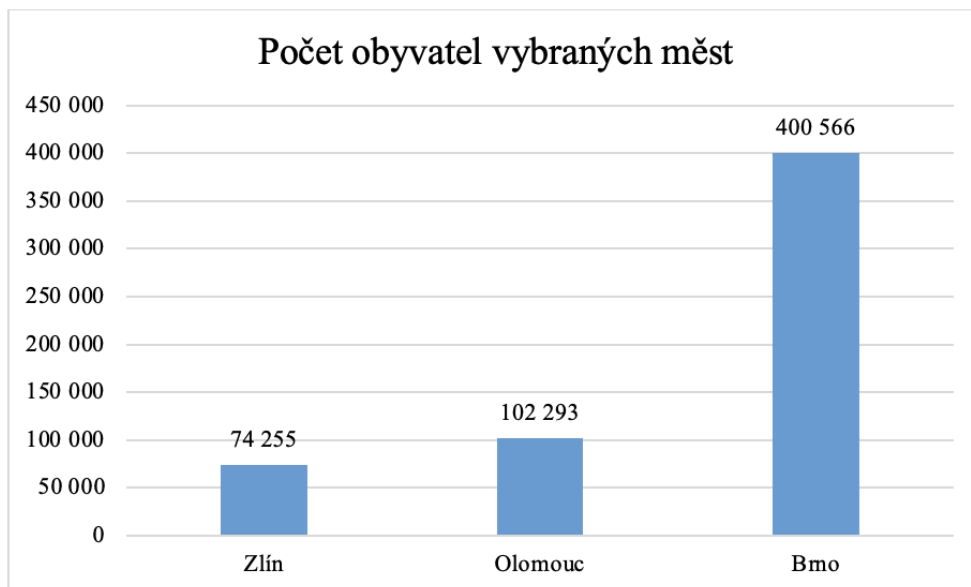


Obrázek 1 Graf počtu městských bytů

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

V obrázku č. 1 lze vidět, že největším bytovým fondem suverénně disponuje město **Brno** s **27 168** byty. Na druhém místě z analyzovaných měst je město **Zlín**, které má ve svém bytovém fondu **1 880** bytových jednotek. Město **Olomouc** má nejmenší bytový fond s **1 520** městskými byty. Je překvapující, že právě Olomouc má méně městských bytů než Zlín. V porovnání velikostí je Olomouc větším městem, dalo by se tak předpokládat, že i jeho městský bytový fond bude obsáhlejší.

### 7.1.2 Počet obyvatel vybraných měst



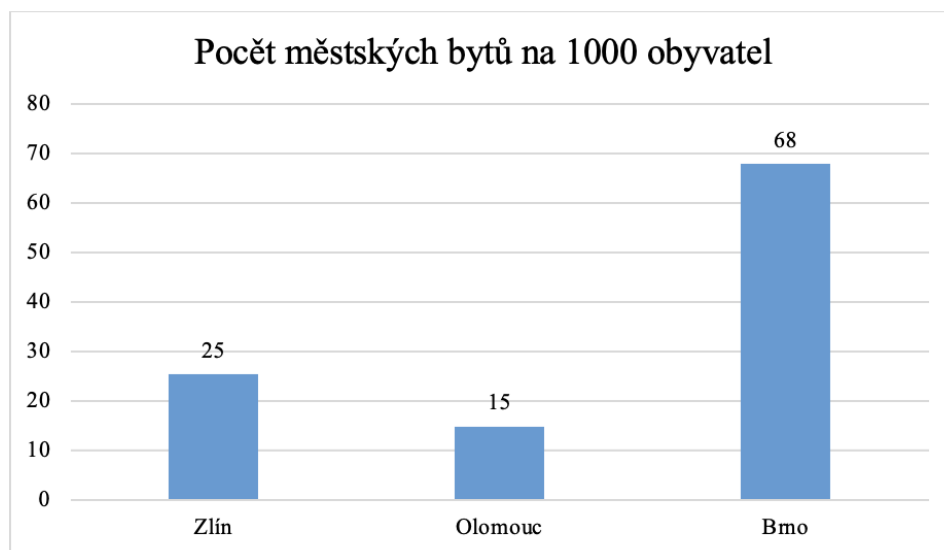
Obrázek 2 Graf počtu obyvatel vybraných měst

(zdroj: vlastní zpracování dle Počet obyvatel v obci, 2024)

Obrázek č. 2 zobrazuje počty obyvatel vybraných měst. Nejvíce obyvatel má město Brno, a to **400 566**. Druhým největším městem je město Olomouc se **102 293** obyvateli. Nejméně obyvateli disponuje město Zlín, **74 255**. Tato data budou využita pro přepočet městských bytů na obyvatele.

### 7.1.3 Počet městských bytů na 1000 obyvatel

V obrázku č. 3 jsou zaznamenány přepočty městských bytů na 1 000 obyvatel, které umožňují přesnější komparaci jednotlivých měst. Brno disponuje největším počtem obecních bytů na obyvatele, konkrétně **68 bytů** na 1 000 obyvatel. Zlín má v přepočtu **27 bytů** na 1 000 obyvatel a Olomouc pouze **15 bytů** na 1 000 obyvatel. Tato data potvrzují, že Brno vlastní největší bytový fond ze sledovaných měst a má tak rozšířené možnosti pro realizaci bytové politiky. Na druhou stranu město Olomouc, s pouhými 15 městskými byty na 1 000 obyvatel, má omezený prostor pro diverzifikaci bytové politiky a do budoucna by mělo usilovat o navýšení svého bytového fondu.



Obrázek 3 Graf počtu městských bytů na 1000 obyvatel

(zdroj: vlastní zpracování dle Bytový fond, 2021)

## 7.2 Strategické dokumenty a koncepce

V této kapitole budou porovnány strategie bytových politik jednotlivých měst.

### 7.2.1 Město Zlín

Město Zlín nemá zpracovaný samostatným strategický dokument zaměřený výhradně na bytovou politiku. Otázky týkající se bydlení tak řeší pouze v rámci širších strategických dokumentů. Jedním z nich je strategický dokument „**Strategie Zlín 2030**“. V rámci jeho přípravy byla provedena analýza území, která ukázala, že ve Zlíně je omezené množství vhodných ploch pro novou výstavbu a zároveň nedostatek bytů k pronájmu.

V rámci tematické oblasti Kvalita života si město stanovilo jako jeden ze strategických cílů vybudovat dostupné bydlení. V této tematické oblasti byla stanovena priorita rodinné a bytové politiky města. Jedno z opatření pro plnění této priority si město zvolilo realizaci komplexní bytové politiky, kdy chce nastavit koordinovaný přístup pro řešení bytové situace ve Zlíně. Cílem tohoto opatření je zajistit kvalitní bytový fond s dostatečnou kapacitou na území města. (Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030, 2021)

Potenciální zdroje pro financování obnovy bytového fondu města jsou jak dotační programy od EU, tak i samotný rozpočet města Zlína. (Strategie rozvoje statutárního města Zlína do roku 2030 – ZLÍN 2030, 2021)

Ovšem Strategický dokument zaměřený specificky na bytovou situaci a bytovou politiku by byl pro město vhodným krokem. Město by tak získalo ucelenější přehled o celé problematice a mohlo by otázku bydlení řešit systematicky. Součástí strategie by navíc mohla být i konkrétní opatření podporující novou bytovou výstavbu. Zároveň platí, že města s jasně definovanou koncepcí nebo strategií mají výrazně lepší možnosti při čerpání dotačních prostředků z evropských a národních programů, zatímco chybějící koncepce by mohla Zlín v tomto ohledu znevýhodnit.

### 7.2.2 Město Olomouc

Město Olomouc disponuje samostatným strategickým dokumentem zaměřeným na otázky bydlení a dostupnosti bydlení ve městě. Dokument nese název „**Koncepce dostupného a sociálního bydlení statutárního města Olomouce 2021–2027**“.

V rámci této koncepce byla nejprve provedena podrobná analýza demografického vývoje města i bytové situace. V neposlední řadě dokument zmiňuje i možné finanční zdroje, které by město mohlo využít pro realizaci komplexní bytové politiky. Uvedeny jsou jak evropské dotační tituly, tak i státní podpora. Po důkladné analýze a identifikaci problémových oblastí město v koncepci vytyčilo dva hlavní strategické cíle, které plánuje naplnit do roku 2027. Ke každému z těchto cílů jsou zároveň detailně rozpracována opatření, díky nimž chce město stanovených cílů dosáhnout.

Prvním strategickým cílem je prevence ztráty bydlení. Město si klade za cíl pravidelně mapovat situaci v ohrožených rodinách, aby mělo k dispozici aktuální informace, a zároveň nastavit systém včasné podpory pro domácnosti, u nichž hrozí ztráta bydlení. Včasné provedené intervence významně snižují riziko ztráty bydlení a zmírňují i další negativní dopady spojené s touto situací. (KONCEPCE DOSTUPNÉHO A SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE NA ROKY 2021–2027, 2021)

Druhým strategickým cílem je rozvoj infrastruktury dostupného a sociálního bydlení. Město plánuje využít stávající bytový fond a dále ho rozšířit tak, aby pokrýval potřeby dostupného a sociálního bydlení. Toho chce dosáhnout prostřednictvím odkupu nemovitostí, výstavby nových bytů či jejich pronájmu. Město zároveň zvažuje možnost spolupráce se soukromými subjekty za účelem zajištění dostupného a sociálního bydlení. (KONCEPCE DOSTUPNÉHO A SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE NA ROKY 2021–2027, 2021)

### 7.2.3 Město Brno

Brno má pro období 2018–2030 zpracovanou strategii zaměřenou na bytovou politiku města s názvem „**Strategie bydlení města Brna 2018–2030**“. Tato strategie vznikla v rámci rozsáhlého projektu „**Strategické dokumenty města Brna s důrazem na oblast kvality života**“. Jeho hlavním výstupem bylo vytvoření nového klíčového strategického dokumentu „**Strategie pro Brno 2050**“ a dalších menších oborových strategií zaměřených na zlepšení kvality života obyvatel ve městě. (Strategie bydlení města Brna 2018–2030, 2018)

Strategie se skládá z několika částí. Nejprve byla vypracována analytická část, na jejímž základě byla sestavena samostatná strategie. Součástí strategie jsou také akční plány, které jsou zpracovávány pro různá období – nejprve do roku 2020 a nejnovější akční plán je zpracován do roku 2024. V rámci analytické části byla provedena analýza demografického vývoje města a současného stavu bytového fondu, na jejímž základě byly identifikovány nejproblematictější oblasti, které vyžadují řešení. Díky tomu vznikla samostatná strategie, kde jsou problémové oblasti podrobněji popsány pomocí SWOT analýzy a stromu problémů. (Strategie bydlení města Brna 2018–2030, 2018)

Ve strategické části byl rovněž definován hlavní cíl – „Rozvoj variabilní nabídky bydlení dostupné všem obyvatelům“. Cílovým stavem, kterého chce město dosáhnout, je převýšení nabídky bydlení nad poptávkou, což povede ke snížení nájemného a tím i ke zvýšení dostupnosti bydlení pro širokou veřejnost. Dále se město zavázalo zajistit dostupné bydlení pro osoby se specifickými potřebami, realizovat výstavbu nových bytů, vytvořit flexibilnější územní plán a rovnoměrně rozmístit nabídku bydlení v rámci celého města. (Strategie bydlení města Brna 2018–2030, 2018)

**Akční plán** dále stanovuje čtyři prioritní oblasti:

- Uchování a regenerace stávajícího bytového fondu
- Rozvoj všech forem bytové výstavby
- Podpora bydlení pro obyvatele se specifickými potřebami
- Spolupráce s obyvatelstvem a dalšími subjekty

Město Brno tak disponuje komplexním strategickým dokumentem, díky kterému může bytovou politiku města realizovat efektivně a systematicky. (Strategie bydlení města Brna 2018–2030, 2018)

### 7.3 Cenová dostupnost bydlení

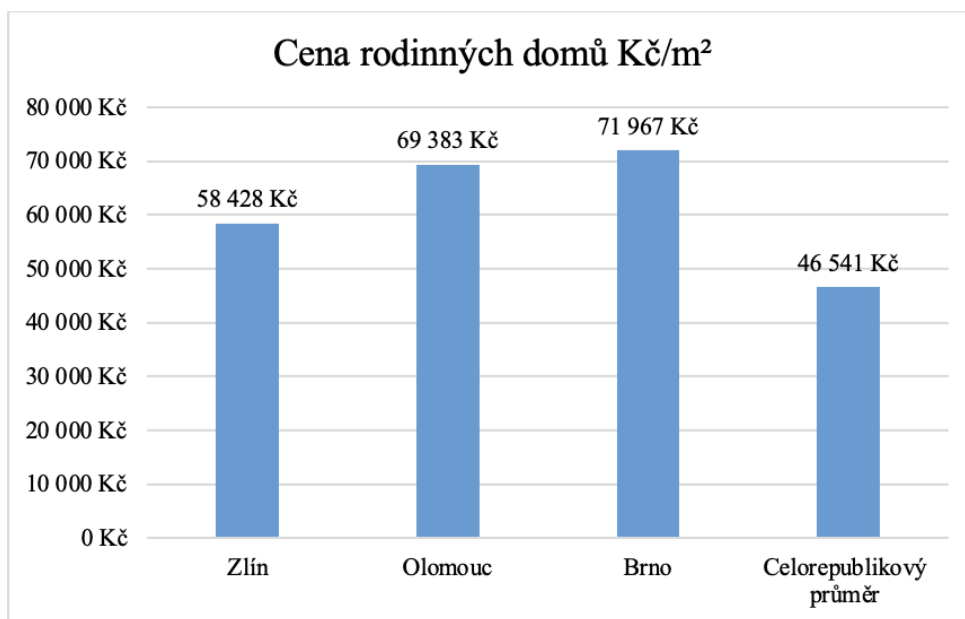
V této podkapitole dojde k porovnání cen nemovitostí a cen pronájmů měst mezi sebou.

#### 7.3.1 Tržní ceny nemovitostí

##### Průměrná kupní cena rodinných domů

Z obrázku č. 4 je patrné porovnání průměrných kupních cen rodinných domů v období 2021–2023 v analyzovaných městech. Není překvapením, že nejvyšší ceny rodinných domů byly zaznamenány ve městě Brně, a to **71 667 Kč/m<sup>2</sup>**. Druhé nejvyšší ceny vykazuje město Olomouc, kde za rodinný dům zaplatíte průměrně **69 383 Kč/m<sup>2</sup>**. Nejnižší ceny z porovnávaných měst má Zlín, zde průměrná cena činí **58 428 Kč/m<sup>2</sup>**. Všechna analyzovaná města však překonávají celorepublikový průměr, který ve stejném sledovaném období činil **46 541 Kč/m<sup>2</sup>**.

Lze konstatovat, že ceny nemovitostí se odvíjejí od atraktivity jednotlivých měst. Brno je po Praze druhým největším městem v ČR, a proto je možno očekávat, že ceny nemovitostí budou vyšší. Naopak město Zlín nemusí být ve srovnání s ostatními analyzovanými městy tak atraktivní pro život, a proto jsou zde ceny nižší. Přesto však překračují celorepublikový průměr, což odpovídá tomu, že ve Zlíně poptávka po bydlení převyšuje nabídku, a to se projevuje růstem cen nemovitostí.

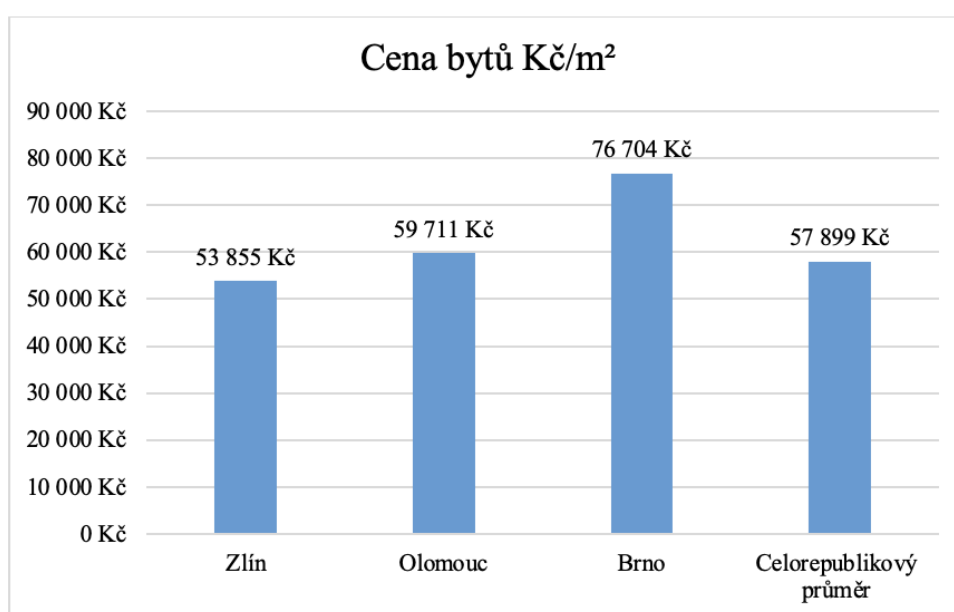


Obrázek 4 Graf průměrných kupních cen rodinných domů

(zdroj: vlastní zpracování dle Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání, 2025)

### Průměrná kupní cena bytů

V obrázku č. 5 jsou zobrazeny průměrné ceny bytů za m<sup>2</sup> za období 2021–2023. Nejvyšší cenu za 1 m<sup>2</sup> bytu opět zaznamenalo město Brno, a to **76 704 Kč/m<sup>2</sup>**. Tento fakt potvrzuje atraktivitu města a zvýšenou poptávku po bydlení, která se promítá do růstu cen nemovitostí. Druhou nejvyšší průměrnou cenou disponovalo město Olomouc s hodnotou **59 711 Kč/m<sup>2</sup>**. Nejnižší ceny byly zaznamenány ve městě Zlín, kde činily **53 855 Kč/m<sup>2</sup>**. Z uvedených měst pouze Zlín dosáhl cenové úrovně pod celorepublikový průměr, který ve sledovaném období činil **57 899 Kč/m<sup>2</sup>**.

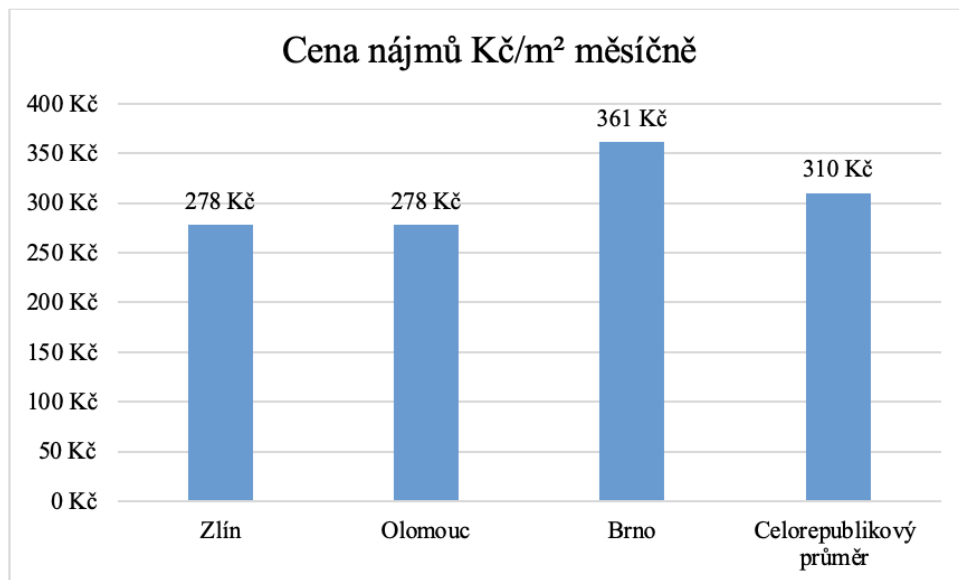


Obrázek 5 Graf průměrných kupních cen bytů

(zdroj: vlastní zpracování dle *Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání*, 2025)

### Průměrné ceny nájmu

Obrázek č. 6 prezentuje tržní ceny pronájmů ve sledovaných městech. Ceny pronájmů se vztahují ke třetímu čtvrtletí roku 2024 a byly analyzovány společností Deloitte. Celorepublikový průměr tohoto čtvrtletí byl **310 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Tato částka byla překonána pouze jedním ze sledovaných měst a to Brnem. V Brně za cenu pronájmu zaplatíte průměrně **361 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně, což celorepublikový průměr překonává o 51 Kč/m<sup>2</sup>. Města Olomouc i Zlín dle agentury Deloitte měla měsíční tržní cenu za pronájem bytu totožnou, **278 Kč/m<sup>2</sup>**. Tato města se cenově vyskytují pod celorepublikovým průměrem.



Obrázek 6 Graf průměrných cen nájmu

(zdroj: vlastní zpracování dle Deloitte Rent Index, 2024)

### 7.3.2 Ceny pronájmů městských bytů

Město Zlín mělo zveřejněné jednotlivé částky za pronájem konkrétních bytů, avšak ceny u stejného typu bytu např. seniorského se lišily na základě toho, zda se jednalo o byt po rekonstrukci nebo ne. Pro lepší porovnání mezi městy došlo ke zprůměrování těchto cen.

Problém nastal i u města Olomouc, kdy se opět ceny lišily podle modernizace a velikosti bytů, taktéž došlo ke zprůměrování jednotlivých cen. U běžných bytů Olomouc ceny nájmu stanovuje dle aukce nájmu. Minimální výše, která je použita i v komparaci je však 150 Kč/m².

Ve městě Brno se o jednotlivé byty starají městské části, ve kterých se byty nacházejí. Tyto městské části si individuální výše nájemného určují zvlášť. Proto ceny výše nájmu u několika kategorií nebylo možné dohledat. Město Brno však stanovilo minimální výše těchto částek, ty budou použity v komparaci měst. Dá se však předpokládat, že se částky u jednotlivých městských částí budou lišit. V případě běžných bytů dojde ke zprůměrování dohledaných částek, neboť se taktéž liší na základě městských částí.

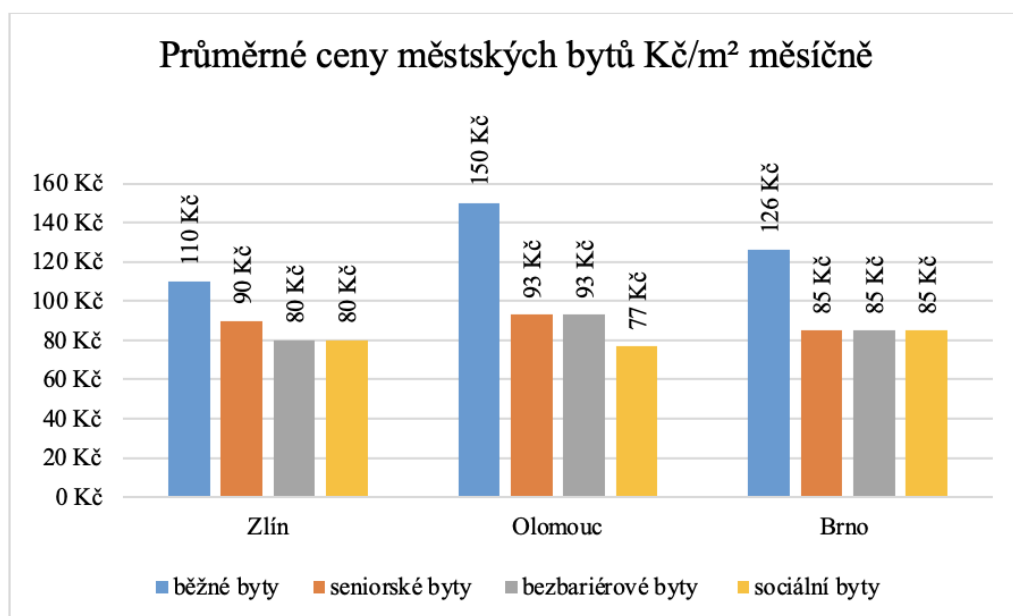
## Průměrné ceny pronájmů městských bytů

Tabulka 15 Ceny nájmu městských bytů

| Kategorie bytů    | Ceny Kč/m <sup>2</sup> měsíčně |         |        |
|-------------------|--------------------------------|---------|--------|
|                   | Zlín                           | Olomouc | Brno   |
| Běžné byty        | 110 Kč                         | 150 Kč  | 126 Kč |
| Seniorské byty    | 90 Kč                          | 93 Kč   | 85 Kč  |
| Bezbariérové byty | 80 Kč                          | 93 Kč   | 85 Kč  |
| Sociální byty     | 80 Kč                          | 77 Kč   | 85 Kč  |

(zdroj: vlastní zpracování)

Tabulka č.15 znázorňuje ceny za jednotlivé kategorie městských bytů, které se vyskytovaly ve všech sledovaných městech. Nalezneme zde 4 kategorie – **běžné byty**, **seniorské byty**, **bezbariérové byty** a **sociální byty**. K jednotlivým kategoriím bytů jsou uvedeny průměrné měsíční ceny za 1 m<sup>2</sup> pro jednotlivá analyzovaná města.



Obrázek 7 Graf průměrných cen nájmu městských bytů

(zdroj: vlastní zpracování)

V obrázku č. 7 je znázorněno porovnání jednotlivých kategorií městských bytů. Nejvyšších hodnot dosahuje kategorie **běžných bytů**. V Brně průměrné nájemné za běžný městský byt činí **126 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Tato průměrná částka se však liší v závislosti na městské části, kde se byt nachází – pohybuje se v rozmezí od 89 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně v Brně-Bystřci až po 290 Kč/m<sup>2</sup> měsíčně v Brně-střed. V Olomouci činí průměrná cena za běžný městský byt **150 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně, přičemž nájemné se stanovuje na základě aukce nájmu. Nejnížší ceny vykazuje město Zlín, kde nájemníci v průměru zaplatí **110 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně, přičemž ceny se pohybují v rozmezí 100 až 120 Kč/m<sup>2</sup>.

Další sledovanou kategorií jsou **seniorské byty**, které se vyskytují ve všech analyzovaných městech. Ve Zlíně a Olomouci je tato kategorie nabízena buď v původním stavu, nebo po modernizaci. Průměrné nájemné za tento typ bytu činí ve Zlíně **90 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně a v Olomouci **93 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. V Brně je k dispozici pouze údaj o minimální výši nájemného, která činí **85 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně.

Třetí kategorií jsou **bezbariérové byty**. Město Olomouc nabízí bezbariérové byty, opět buď v původním, nebo modernizovaném stavu, s průměrným nájemným **93 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Nejlevněji jsou tyto byty dostupné ve Zlíně, kde nájemné činí **80 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Minimální výše nájemného za tento typ bytu v Brně opět dosahuje hodnoty **85 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně.

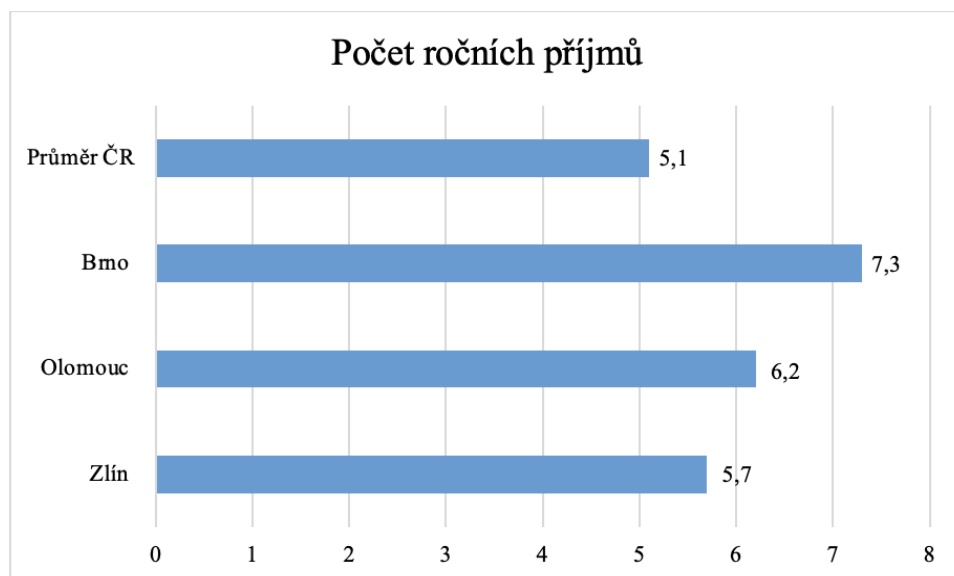
Poslední sledovanou kategorií jsou **sociální byty**. Nejlevnější nalezneme v Olomouci, kde zájemci zaplatí za nájemné **77 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Ve Zlíně činí nájemné za tento typ bytu **80 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně. Sociální byty v těchto městech bývají zpravidla nemodernizované a nabízené v původním stavu. U města Brna je opět pouze údaj o minimální výši nájemného, která činí **85 Kč/m<sup>2</sup>** měsíčně.

Ve srovnání s tržními cenami jsou městské byty ve všech sledovaných městech výrazně levnější a tím i dostupnější pro obyvatele.

## 7.4 Finanční dostupnost bydlení

### 7.4.1 Poměr cena – příjmy

Tento poměr nám představuje, kolik je potřeba ročních příjmů, které by musela průměrná česká domácnost vynaložit ke koupi bytu standardního o rozloze 60 m<sup>2</sup>. Jde o podíl ceny bytu a čistého příjmu průměrné domácnosti. Údaje uvedené v obrázku č. 8 jsou převzaty z analýzy MMR a vztahují se ke správním obvodům obcí s rozšířenou působností (dále ORP) Brno, Olomouc a Zlín. (FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)



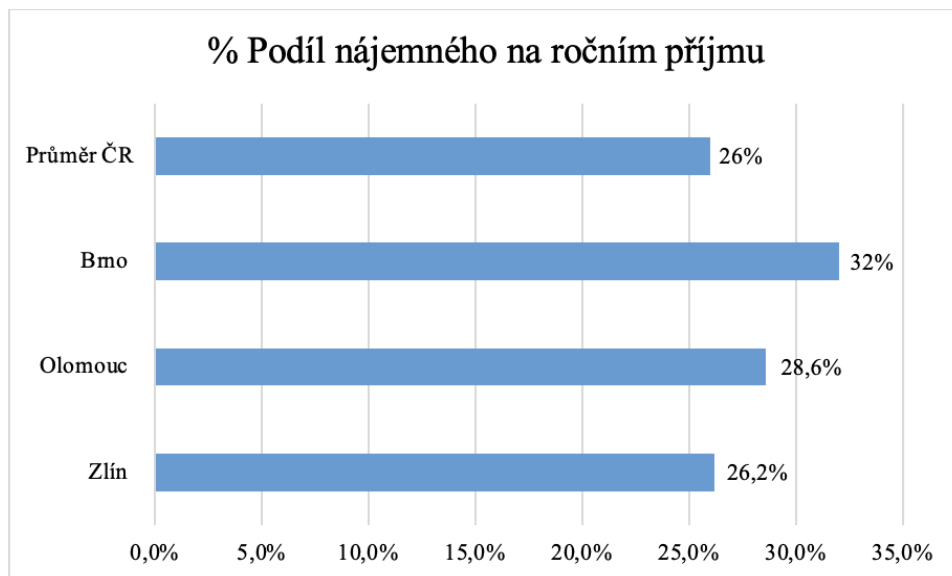
Obrázek 8 Graf počtu ročních příjmů

(zdroj: vlastní zpracování dle FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)

V obrázku č. 8 můžeme vidět, že průměrná česká domácnost potřebuje na pořízení bytu o rozloze 60 m<sup>2</sup> 5,1 ročních příjmů. Mezi jednotlivým územím však existuje velká variabilita a všechny správní obvody sledovaných měst se pohybují nad tímto číslem. Nejdostupnější je bydlení ve správním obvodu města Zlín, zde potřebuje průměrná domácnost **5,7 ročních příjmů** ke koupi bytu. Ve správním obvodu Olomouce je již počet ročních příjmů vyšší, zde bude průměrná česká domácnost potřebovat **6,2 ročních příjmů**. Nejméně dostupné je pak bydlení ve městě Brně. K zakoupení bytu v Brně bude průměrná česká domácnost potřebovat **7,3 ročních příjmů**. (FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)

#### 7.4.2 Poměr nájem – příjmy

Tento ukazatel nám znázorňuje podíl příjmů průměrné české domácnosti, které by potřebovala vynaložit na tržní pronájem bytu standardního s rozlohou 60 m<sup>2</sup>. Jde o podíl měsíčního nájemného ku čistému měsíčnímu příjmu průměrné české domácnosti. Údaje uvedené v grafu č. 9 jsou převzaty z analýzy MMR a vztahují se ke správním obvodům ORP Brno, Olomouc a Zlín. Data jsou uvedena v podobě procentuálního indexu a vztahují se ke čtvrtému čtvrtletí roku 2024. (FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)



Obrázek 9 Graf procentuálního podílu nájemného na ročním příjmu

(zdroj: vlastní zpracování dle FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)

Z obrázku č. 9 zjistíme, že průměrný podíl nájemného na ročním příjmu průměrné české rodiny činí **26 %**. Tomuto průměru se nevíce přibližuje správní obvod Zlín, kde je průměrný podíl na ročním nájmu **26,2 %**. Zároveň je ve Správním obvodu Zlín nejdostupnější nájemní bydlení ze sledovaných měst. Ve správním obvodu města Olomouce je poměr nájemného na ročním příjmu **28,6 %**. Nejméně dostupné nájemní bydlení je ve správním obvodu města Brna, zde se podíl nájemného na ročním příjmu domácnosti šplhá na **32 %**. (FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ, ©2025)

## 7.5 Celkové srovnání

Tabulka 16 Komparace vybraných měst

|                                              | Zlín   | Olomouc | Brno    |
|----------------------------------------------|--------|---------|---------|
| <b>Počet obyvatel</b>                        | 74 255 | 102 293 | 400 566 |
| <b>Počet městských bytů</b>                  | 1 880  | 1 520   | 28 168  |
| <b>Počet městských bytů na 1000 obyvatel</b> | 27     | 15      | 68      |

|                                         |                                                       |                                                                                       |                                               |
|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>Strategické dokumenty a koncepce</b> | Ne, řeší bytovou politiku pouze v širších strategiích | Ano, „Koncepce dostupného a sociálního bydlení statutárního města Olomouce 2021–2027“ | Ano, „Strategie bydlení města Brna 2018–2030“ |
| <b>Kupní cena rodinných domů</b>        | 58 428 Kč/m <sup>2</sup>                              | 69 383 Kč/m <sup>2</sup>                                                              | 71 967 Kč/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Kupní cena bytů</b>                  | 53 855 Kč/m <sup>2</sup>                              | 59 711 Kč/m <sup>2</sup>                                                              | 76 704 Kč/m <sup>2</sup>                      |
| <b>Tržní nájemné bytů měsíčně</b>       | 278 Kč/m <sup>2</sup>                                 | 278 Kč/m <sup>2</sup>                                                                 | 361 Kč/m <sup>2</sup>                         |
| <b>Nájem městských bytů měsíčně</b>     |                                                       |                                                                                       |                                               |
| Běžné byty                              | 110 Kč/m <sup>2</sup>                                 | 150 Kč/m <sup>2</sup>                                                                 | 126 Kč/m <sup>2</sup>                         |
| Seniorské                               | 90 Kč/m <sup>2</sup>                                  | 93 Kč/m <sup>2</sup>                                                                  | 85 Kč/m <sup>2</sup>                          |
| Bezbariérové                            | 80 Kč/m <sup>2</sup>                                  | 93 Kč/m <sup>2</sup>                                                                  | 85 Kč/m <sup>2</sup>                          |
| Sociální                                | 80 Kč/m <sup>2</sup>                                  | 77 Kč/m <sup>2</sup>                                                                  | 85 Kč/m <sup>2</sup>                          |
| <b>Poměr cena – příjmy</b>              | 5,7                                                   | 6,2                                                                                   | 7,3                                           |
| <b>Poměr nájem – příjmy</b>             | 26,2 %                                                | 28,6 %                                                                                | 32 %                                          |

(zdroj: vlastní zpracování)

## **8 ROZHOVORY S AKTÉRY BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST**

### **8.1 Formulace problému**

Každé město má svou vlastní politiku bydlení. Ačkoli jsou jednotlivé strategie popsány v textech a číslech, často zde chybí názor samotných aktérů politiky, jako jsou úředníci nebo pracovníci odborů zaměřených na bydlení.

### **8.2 Druh výzkumu**

Pro diplomovou práci byla zvolena metoda výzkumu kvalitativního prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů.

Kvalitativní výzkum byl zvolen na základě potřeby oslovení specifických cílových skupin – zaměstnanců vybraných měst zaměřující se na bytovou politiku.

### **8.3 Cíl výzkumu**

Cílem kvalitativního výzkumu je zjistit postoje, názory a zkušenosti jednotlivých aktérů prostřednictvím polostrukturovaných rozhovorů a následně data využít k navržení doporučení pro zkvalitnění bytové politiky měst.

### **8.4 Vyhodnocení rozhovorů**

V rámci kvalitativního výzkumu byly provedeny tři rozhovory, konkrétně s aktéry bytové politiky ve městech Brno, Olomouc a Zlín.

Rozhovor ve městě Brně byl proveden s tiskovým mluvčím města Brna. Ve městě Olomouci byl kontaktován pracovník Kontaktního místa pro bydlení a ve městě Zlíně proběhl rozhovor se zaměstnancem Magistrátu města Zlína. Výroky těchto pracovníků budou ve vyhodnocení rozhovoru adresovány názvem měst. Celou strukturu rozhovoru naleznete v příloze P I. Struktura rozhovoru.

#### **1. Jaké má vaše město v současnosti hlavní priority bytové politiky?**

Touto otázkou byla zjišťováno, jaké hlavní priority aktéři momentálně v bytové politice města vnímají. Aktéři se vyjádřili takto:

***Olomouc:** Asi prioritou je vyjít víc vstříc všem kategoriím zájemců o bydlení. Tady to vlastně máme teďka rozdělený do různých kategorií to bydlení a každá má jiný pravidla a ten člověk, který žádá musí, ty pravidla splnit. Od loňského ledna se nastavila i kategorie sociálního bydlení, takže teďka momentálně je i snaha přidělovat městské byty lidem v nějaké bytové nouzi a horší finanční situaci.*

***Brno:** Řídíme se podle schválené strategie bydlení.*

***Zlín:** Město vytváří bydlení pro znevýhodněné skupiny obyvatel, jako jsou mladí lidé, mladé rodiny s dětmi, osoby se zdravotním postižením a sociálně slabí občané. Bytový fond je průběžně obnovován, roste jeho technický standard a probíhá nová bytová výstavba.*

## **2. Jaké hlavní problémy v oblasti bytové politiky ve vašem městě aktuálně vnímáte?**

Cílem této otázky bylo vytyčit hlavní problémy, které vybraná města momentálně postihují.

***Olomouc:** Já vnímám to, že na komerčním trhu ty výše nájmů jsou prostě obrovský spousta lidí nedosáhne na to komerční bydlení*

***Brno:** Dostupnost bydlení, kdy nabídka nedostačuje poptávce, ceny nájmů i kupní ceny bytů rostou. Taky suburbanizaci odliv zejména mladších lidí, kteří se chtějí stabilizovat, ideálně pořídit nemovitost, do levnějších oblastí mimo město, a následně dojíždění za službami do velkého města. V neposlední řadě mnoho obyvatel, ale málo občanů, protože ne všichni, kdo v Brně žijí, zde mají trvalý pobyt a další tisíce lidí sem dojíždějí denně do práce. Město tedy musí své služby dimenzovat na reálný počet uživatelů, ale financuje to z rozpočtu, do kterého dostává peníze z rozpočtového určení daní podle počtu obyvatel s trvalým pobytem.*

***Zlín:** Hlavním problémem je nedostatek bytů a vysoké ceny nájmů. Tento stav ztěžuje dostupnost bydlení, zvláště pro mladé rodiny a osoby v obtížné sociální situaci. Zároveň roste poptávka po nájemním bydlení v důsledku zvyšujících se nákladů na stavbu rodinných domů, úvěr na pořízení bydlení je těžké získat a evidujeme pokles životní úrovně. Dále se očekává zvýšený tlak na bydlení pro seniory v souvislosti se stárnutím populace a pokračující změnou struktury domácností (klesající počet členů domácnosti).*

### 3. S jakými překážkami se při realizaci bytové politiky nejčastěji setkáváte?

Tato otázka mířila na negativní faktory ovlivňující bytovou politiku měst. Respondenti se vyjadřovali takto:

**Olomouc:** *Ty překážky jsou pokaždé něco jiného. Někdy dluhová situace, někdy příslušnost k nějakému etniku nebo velký počet členů domácnosti.*

**Brno:** *Stavební řízení, kdy připravit nový developerský projekt trvá dlouho i v soukromé sféře kvůli složitému procesu stavebního řízení, ve veřejné sféře se do něj propisují ještě nutné zákonné lhůty a postupy vypisování veřejných zakázek apod., a taky financování, protože na bydlení (kromě sociálního) takřka neexistují dotační tituly, je tedy nutné, aby město všechny investice do správy i rozšiřování bytového fondu zajistilo ze své úrovně*

**Zlín:** *Tlak nájemců na prodej obecního bytového fondu, nedostatek ploch pro výstavbu nových bytů, absence dotačních titulů na opravy a regeneraci bytového fondu a zdlouhavý proces vystěhování neplatičů z městských bytů.*

### 4. Které skupiny obyvatel podle vás potřebují v oblasti dostupnosti bydlení největší podporu?

V tématu potřebnosti podpory v oblasti bydlení respondenti odpovídali následovně:

**Olomouc:** *To je různé... my teď tady u nás máme nejvíc žadatelů jednotlivců, protože tím že mají třeba jenom 1 příjem, tak je to pro ně těžké. Ale řekla bych, že každý ten příběh je jiný a každý potřebuje svoje. Nedá úplně říct, že tuhle podporu potřebuje víc ten protože... vždycky se tam něco ukáže, co je potřeba nějak podpořit.*

**Brno:** *V Brně jsou podporovány všechny kategorie, které máme v bytové politice.*

**Zlín:** *Osoby v nevyhovující bytové situaci, kteří si nemohou dovolit vlastní bydlení ani tržní nájem. Patří sem mladí lidé, osamělí rodiče, osoby se zdravotním postižením a lidé v sociálně obtížné situaci.*

### 5. Jak hodnotíte aktuální poptávku po městských bytech ve vašem městě?

Respondenti se k poptávce vyjádřili souhlasně:

**Olomouc:** *Poptávka převyšuje mnohonásobně nabídku.*

**Brno:** *Po bydlení v Brně je poptávka obecně velmi vysoká.*

*Zlín:* O městské byty je stále zájem převyšující nabídku, protože nepožadujeme žádné kauce a nájemníkům odpadá i platba provize.

## 6. Jak byste popsal/a proces čekání na městské byty?

Touto otázkou byly zjišťovány procesní postupy při čekání a přidělování městských bytů. Respondenti odpovídali takto:

*Olomouc:* Je to různé a v každé kategorii je to jiné. Třeba u dostupných bytů tady je aukce nájmu, takže tam extra čekání není. Město nabídne byt a když lidi splní podmínky, tak si online draží nájem a kdo vyhraje, hned ten den ví, že vyhrál. U bytů pro mladé se z žádostí losuje. U seniorských domů máme poradníky a zájemci mohou čekat i několik let. U sociálního bydlení poradník nemáme. My tady ty žádosti vyhodnocujeme a čekáme, jak se nám uvolní byt a podle dispozic z těch našich žadatelů vybíráme.

*Brno:* Z naší úrovně to můžeme okomentovat jediné z hlediska bytů pro seniory nebo sociálních bytů, pro tyto kategorie vedeme poradníky. Zbylé kategorie bytů si řeší každá městská část sama.

*Zlín:* Byty jsou přidělovány dle pravidel nájmu bytů ve vlastnictví města. Část čekání ovlivňuje dostupnost bytů a preference žadatelů ohledně lokality a velikosti bytu.

## 7. O kterou kategorii městských bytů je ve vašem městě největší poptávka?

Města mají různé kategorie městských bytů, cílem této otázky bylo vytyčít ty, které jsou nejžádanější. Města se vyjádřila následovně:

*Olomouc:* Sociální bydlení a pak bych řekla že byty pro seniory. Vidím to z počtu žádostí.

*Brno:* Takto se to asi nedá zobecnit... o obecní byty je obecně značný zájem, ale odvíjí se také od velikosti bytu. Například byty s velkorysou rozlohou mohou být pro některé žadatele příliš drahé, protože cena se odvíjí od metru čtverečný a od lokality a podobně.

*Zlín:* Největší zájem je o byty dostupné o velikosti 2 + kk nebo 3 + kk, kterých má město bohužel málo. Dále pak o byty nadstandardní.

## 8. Plánuje vaše město rozšiřovat kapacitu městských bytů?

O plánování výstavby již v diplomové práci byla k jednotlivým městům podkapitola. Touto otázkou bylo zjišťováno, zda města plánují i další výstavby, popřípadě jakého druhu. Respondenti odpovídali takto:

**Olomouc:** Nevím, teď se třeba jeden byt koupil a vím že probíhá i výstavba bytového komplexu. Ale nevím, co město chystá do budoucna.

**Brno:** Ano, město postupně jednak rekonstruuje jednotlivé jednotky i celé bytové domy, jednak staví. Kromě nájemních bytů se hodně soustředíme na projekty družstevního bydlení. Letos by měla začít výstavba první takové čtvrti, a to na Kamenném vrchu, kde vyrostě přes 300 družstevních bytů. Máme vyzkoušenou i spolupráci se soukromým sektorem. Pokusili jsme se také už jednou o projekt spolkového bydlení, ale nikdo se do něj nepřihlásil.

**Zlín:** Ano, V květnu 2024 zahájilo město Zlín výstavbu bytového domu v ulici Na Slanici. V pětipodlažní novostavbě bude 31 nájemních bytů. Dále město připravuje výstavbu nájemního bydlení v lokalitě Zlín, Prštné - ul. Cyklistická. V rámci projektu budou postaveny tři bytové domy, 26 bytových jednotek různých dispozic, což zajistí variabilitu a dostupnost bydlení pro různé skupiny obyvatel.

## 9. Jak hodnotíte funkčnost současných nástrojů bytové politiky? (např.

**přidělování bytů, pravidla pro žadatele, spolupráce s developery, dotační programy)**

Tato otázka směřovala k osobním názorům respondentů, jakožto aktérů bytových politik daných měst. Vyjádřili se takto:

**Olomouc:** Momentálně nespolupracujeme s nikým a máme jenom možnost správy těch městských bytů. Zároveň máme novou bytovou politiku od loňského roku od ledna, takže to celkem krátký čas na nějaké úplné zhodnocení.

**Zlín:** Chybějí dotační tituly na opravy a regeneraci bytového fondu. Přidělování bytů dle pravidel je efektivní, ale omezené kapacitně. Nájemce, kteří mají uzavřenou smlouvu o nájmu na dobu neurčitou a užívají větší byt, nemůžeme přestěhovat do menších bytů.

## 10. Co byste osobně změnil/a pro zkvalitnění bytové politiky vašeho města?

Opět otázka směřující na osobní názory respondentů. Ti odpověděli takto:

**Olomouc:** Rozhodně více bytů.

**Zlín:** Za předpokladu, že z úrovně státu budou, prostřednictvím dotačních programů, k dispozici finanční prostředky na bytovou výstavbu, pokládáme za vhodné uvažovat o doplnění bytového fondu města výstavbou dalších městských bytů.

### 11. Je ještě něco, co považujete v tématu bytové politiky za důležité a v rozhovoru to zatím nezaznělo?

Touto otázkou byl poskytnut respondentům prostor pro doplnění podle nich důležitých informací týkající se bytové politiky. Odpovědělo pouze město Olomouc. Odpověď zněla následovně:

*Olomouc: Já vnímám ty soukromé ubytovny jako takový trochu průšvih. Tady není problém zaplatit 10 000 Kč za pokoj, kde ti lidi nemají nic, ale prostě jsou nuceni to zaplatit. Já bych uvítala tady v tomhle směru nějaké ošetření, třeba nějaký strop, kolik si za to můžou brát.*

## 8.5 Kódování rozhovoru na základě tematických oblastí

Tabulka 17 Vyhodnocení rozhovorů

| Tematická oblast                              | Popis                                                                                                                                                                                             | Zahrnutá města         |
|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <b>Převis poptávky a nedostupnost bydlení</b> | Všechna města upozornila na <b>výraznou nerovnost poptávky s nabídkou městských bytů</b> . To vede i ke zhoršené dostupnosti bydlení ve městech.                                                  | Olomouc, Brno<br>Zlín  |
| <b>Překážky realizace politiky</b>            | Zmiňované byly <b>administrativní překážky</b> (stavební řízení), a <b>sociální problémy</b> u zájemců o městské bydlení (dluhy, etnicita).                                                       | Olomouc, Brno,<br>Zlín |
| <b>Nástroje přidělování městských bytů</b>    | V rozhovoru zazněly různorodé praktiky přidělování městských bytů – <b>losování, aukce, poradníky a jednotlivé posuzování</b> . Brno své kompetence částečně decentralizovalo do městských částí. | Olomouc, Brno          |

|                                          |                                                                                                                                                                                                                                    |                     |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Bytový fond měst a jeho rozvoj</b>    | Všechna města zmiňují, že <b>investují do rozšiřování bytového fondu</b> . Olomouc a Zlín zmiňují novou výstavbu. Brno systematicky taky rozvíjí výstavbu a nebojí se experimentovat i s <b>družstevním a spolkovým bydlením</b> . | Olomouc, Brno, Zlín |
| <b>Systémové nedostatky</b>              | Olomouc upozornil na <b>nekalé praktiky provozovatelů soukromých ubytoven</b> a vyzval k zavedení zastropovaných cen                                                                                                               | Olomouc             |
| <b>Aktuální nedostatečný bytový fond</b> | Olomouc momentálně trpí <b>nedostatečným bytovým fondem</b> a v rozhovoru zmínila, že by více bytů rozhodně uvítali. Zlín taky projevil zájem o rozšíření bytového fondu.                                                          | Olomouc, Zlín       |
| <b>Nedostatečné možnosti financování</b> | V rozhovoru jsou zmiňovány i <b>nedostatečné možnosti financování</b> ze státní či evropské podpory.                                                                                                                               | Olomouc, Zlín       |

(zdroj: vlastní zpracování)

## 9 NÁVRHY DOPORUČENÍ PRO ZKVALITNĚNÍ BYTOVÝCH POLITIK VYBRANÝCH MĚST

V této kapitole dojde k návrhům pro zkvalitnění bytových politiky vybraných měst. Návrhy budou vytvořeny na základě zjištěných informací z předešlé analýzy doplněné o kvalitativní analýzu formou rozhovorů.

### 9.1 Strategické dokumenty

K tomu, aby bylo dosahováno stanovených cílů napomáhají právě strategické dokumenty a ani u tématu bytové politiky tomu není jinak. Pokud mají města zájem o tvorbu kvalitní bytové politiky, měla by takovým dokumentem disponovat. Analýzou bylo zjištěno, že města Brno a Olomouc tyto dokumenty vlastní a bytovou politiku aplikují skrze cíle a opatření, které si při tvorbě dokumentu vytyčila. Ovšem **město Zlín komplexní strategii doposud nevydalo** a bytová politika je specifikována pouze v širších strategických dokumentech města.

V rozhovorech zaznívala i tematika nedostatečného financování bytové politiky ze státní sféry a tento názor prezentovalo i město Zlín. Můžeme tedy předpokládat, že dosáhnout na finance z programů nabízených státem je náročné, a pro Zlín o to náročnější kvůli absenci komplexního dokumentu zaštiťující bytovou politiku. Ve strategickém dokumentu by mělo dojít ke specifikaci cílů, kterých chtějí města v oblasti bytové politiky ve stanoveném termínu dosáhnout, dále vymezení opatření, kterými vytyčené cíle plánuje naplňovat a v neposlední řadě stanovit indikátory sloužící k měření dopadu implementace plánované bytové politiky. **Pokud mají města priority takto nastaveny, je pro ně snazší vytipovat programy podpory a pokusit se o získání nabízené finanční podpory.** Strategické dokumenty zároveň mnohdy slouží jako podklad k žádostem o dotace ze státní či evropské podpory.

Takto vypracovaný strategický dokument může městu napomoci i s **hospodařením a rozdělováním finančního majetku**. Pokud si město stanoví priority, bude s nimi počítat i do budoucna a vymezí si tak potřebné finanční prostředky v rozpočtu právě pro naplnění těchto cílů.

Další oblastí, která bude díky zpracování dokumentu snadněji aplikovatelná je **prioritizace investic**. V rámci strategických dokumentů dochází ke zpracování analýz současného stavu oblasti a jsou vytyčeny nejproblémovější oblasti. Na základě takových

analýz je snazší pro města vyhodnotit, kde potřebné finance zainvestovat nejdříve a vyhnout se tak prohlubování disparit v problémových sférách.

K tvorbě dokumentu se dá využít i **participace obyvatel** díky které se zpracovateli poskytne i jiný pohled na danou problematiku. Participace zpravidla probíhá prostřednictvím dotazníkového šetření.

Strategický dokument pro bytovou politiku městům, zejména Zlínu, poslouží jako jeden z klíčových nástrojů pro její zkvalitnění a vytvoření dlouhodobého plánu pro další rozvoj.

## 9.2 Spolupráce se soukromým sektorem

Jak již bylo zmíněno, v rozhovoru zaznívaly názory na nedostatečnou státní finanční podporu pro města a rozvoj bytové politiky. Proč by však města měla čerpat pouze ze státních nebo svých finančních zdrojů?

Jen město Brno zmínilo, že v rámci implementace bytové politiky vyzkoušelo i PPP. Je to však zajímavá forma rozvoje bytové politiky, která by mohla fungovat a rozšířit tak i portfolio dostupného bydlení.

Spolupráce může být zprostředkována několika způsoby. Jednou z možností je, že město poskytne soukromým firmám pozemek k výstavbě nového bytového fondu. Další variantou je společné investování do projektu či zprostředkování dotačního titulu pro soukromý sektor. Obě strany si však musí předem stanovit podmínky, které se zaváží dodržovat. Mezi podmínky může patřit např. stanovení maximální výše nájemného, minimální doby, po kterou musí soukromý subjekt byty pronajímat, vyčlenění části bytového fondu pro specifické kategorie nájemců nebo požadavek města na vlastní výběr nájemců. Města v tomto případě nemusí investovat objemné finanční prostředky a zároveň dochází k přenosu části zodpovědnosti na soukromý sektor. Firmám z této spolupráce plyne dlouhodobý finanční příjem z nájemného.

V takové spolupráci si však musí města i soukromý sektor dávat pozor. Zejména při tvorbě smlouvy by měly být jasně nadefinovány podmínky, kterými se partneři budou v celou dobu spolupráce řídit. Zároveň by měl být dodržen i faktor veřejného zájmu.

Tento způsob spolupráce soukromého a veřejného sektoru je v problematice bytové politiky využíván v jiných státech poměrně často. Příkladem může být i v práci zmiňováno město Vídeň a projekt Gleis 21, kdy město poskytlo developerům pozemek a částečně financování projektu.

### 9.3 Problematika neobydlených bytů

V analýze bylo zjištěno, že města disponují velkým množstvím neobydlených bytů. Tyto byty jsou však převážně ve vlastnictví soukromníků, kteří je nechávají jen chátrat a pronajímat je nechtějí. Pro města by to však mohla být skvělá příležitost, jak zlepšit jejich špatnou bytovou situaci. Je však náročné přesvědčit vlastníky k tomu, aby byt poskytli pro pronájem.

Jedním ze způsobů, jak vlastníky k poskytnutí bytu přesvědčit by mohla být vyšší daň z prázdných bytů. Tento model je využíván ve Francii. Tato daň se zde platí pouze v místech, které jsou definovány vládou, přičemž jsou definovány nerovnováhou nabídky a poptávky daného místa na trhu s bydlením. Místa, na která se daň vztahuje musí být vybavena základním komfortem (elektrina, voda,) a prázdná více jak jeden rok. Daň se počítá z nájemní hodnoty daného bytu, přičemž v prvním roce činí 12,5 % a v letech dalších stoupá na 25 %. (Matoušek a Kunová, 2020)

V tomto případě se bohužel nejedná o problematiku, která by mohla být vyřešena na městské úrovni, nýbrž bychom se museli obrátit na státní sféru. Města však mohou na problematiku prázdných neobydlených bytů upozorňovat a protlačovat názor o zavedení dani na tyto byty.

Pokud by daň skutečně zavedena byla, majitele neobydlených bytů by jistým způsobem tlačila do pronájmů, popřípadě do prodeje bytu v jejich vlastnictví.

### 9.4 Pravidelné průzkumy

Jedná se o nástroj, který může být dobrým kvalitativním zdrojem pro rozvoj bytové politiky měst. Způsobů, jak provádět bytovou politiku je mnoho, ale jak zjistit, který je ten správný a který bude většině občanů vyhovovat?

V Brně město plánovala rozvoj participativního bydlení. Tento koncept je v jiných státech využíván jako jeden z nástrojů a rozvoje bytových politik. Z příkladů můžeme zmínit opět město Vídeň a projekt Wohnhof Orasteig Wien, ve kterém k participaci nájemníků a města došlo. Narozdíl od Vídně, kde se tento model shledal s pozitivními ohlasy, Brno zaznamenalo opak. Projekt participativního bydlení byl dle informací získaných z rozhovoru zveřejněn, ale bohužel se k němu nikdo nepřihlásil. Město tak zbytečně vynaložilo finance na naplánování projektu, o který obyvatelé neprojevíli zájem, přičemž tyto finance a čas

mohli být využity efektivněji. Pokud by však město udělalo předběžný průzkum, mohlo být tomuto plýtvání zabráněno.

Dále by z pravidelných průzkumů mohla města zjišťovat aktuální situaci jak na bytovém trhu, tak i informace o potřebách svých obyvatel v problematice bydlení. Na tyto negativní faktory by pak mohli aktéři bytové politiky okamžitě reagovat a zabránit tak prohlubování negativních vlivů na obyvatele.

## 9.5 Kvalitní poskytování informací o městském bydlení

Pro provádění efektivní bytové politiky je důležité poskytovat svým občanům včasné a přehledné informace o jejich možnostech podpory, nástrojích a aktualitách.

Při provádění analýzy do této diplomové práce bylo často naráženo na absenci informací týkající se městského bydlení jednotlivých měst. Nejlépe dostupné informace mělo město Brno, které má pro městské bydlení vytvořenou speciální webovou stránku <https://bydleni.brno.cz>, kde jsou přehledně zaznamenány informace o obecním bydlení v Brně. Takový přístup zvyšuje důvěru občanů a transparentnost samotné bytové politiky města. Města Olomouc a Zlín informace zveřejňují na oficiálních stránkách měst, to však může být pro některé občany nepřehledné a složitěji dostupné.

Města Olomouc a Zlín by se tak měla zamyslet nad zavedením informačních portálů cílených na obecní bydlení a přehledné informace o něm.

## 9.6 Zavedení družstevního bydlení

Česká republika má z historického hlediska s družstevním bydlením dlouholeté zkušenosti, neboť první družstevní byty vznikaly již za dob Rakousko-Uherska. Největšího rozšíření však zaznamenalo za první republiky. V 60. letech minulého století tvořila bytová družstva polovinu celkové výstavby bytů a v letech 70. dokonce převažovala. Po roce 1989 však byl zaznamenán útlum. (Družstevní výstavba jako šance na dostupné bydlení, 2023)

Družstevní bydlení je kombinací bydlení nájemného a vlastnického. Vlastnické i nájemní bydlení si s sebou nese své výhody i nevýhody – u bydlení vlastnického jako výhodu můžeme považovat možnost prodat nemovitost a získat finanční prostředky, nevýhodou však je vysoká vstupní cena. Výhodou nájemní bydlení je určitým způsobem svoboda, kdy může nájemce kdykoli nájem zrušit, nevýhodou je, že nikdy nebude bydlet ve „vlastní nemovitosti“. (Družstevní výstavba jako šance na dostupné bydlení, 2023)

Družstevní bydlení si s sebou nese výhody obou zmiňovaných typů bydlení a jejich negativní stránky snižuje. Nájemce se stane členem družstva, byt ale nikdy vlastnit nebude. Byty jako takové patří celému družstvu a členové budou mít družstevní podíly a své byty si pronajímat. S každým družstevním podílem je však neoddělitelné spjata právo ke konkrétnímu bytu. Zároveň členové družstev bydlí za skutečné náklady, neboť ze zákona nájemné v tomto typu bydlení nesmí převyšovat účelně vynaložená náklady, které vznikají při správě bytů, jedná se např. o pojištění, opravy atd. Člen družstva může své družstevní podíly neomezeně prodat dalším osobám, pokud budou dodrženy stanovy družstva. Zároveň může z družstva kdykoli vystoupit. (Družstevní výstavba jako šance na dostupné bydlení, 2023)

Další výhodou družstevního bydlení je fakt, že úvěr na výstavbu si bere družstvo, a ne jeho členové. Úvěry má tak možnost získat s atraktivnější úrokovou sazbou. Na družstevní byty tak mohou dosahovat i osoby, které nemohou využít možnosti hypotečních úvěrů z různých důvodů. Členové pak měsíčně splácejí přímo družstvu, nikoli bance. Jak je tomu však u hypotéky, i u družstevního bydlení musí členové zaplatit náklady předem, a to ve výši 20–25 %. (Družstevní výstavba jako šance na dostupné bydlení, 2023)

Družstevní bydlení bylo z analyzovaných měst využito po vzoru Vídně v Brně, kde probíhá jeho rozsáhlá výstavba. Z toho by si měla vzít příklad i města Zlín a Olomouc a pokusit se taktéž o jeho realizaci

## ZÁVĚR

Na začátku práce byly stanoveny tři hlavní cíle, kterých měla práce dosáhnout. Prvním cílem bylo vymezit základní pojmy týkající se bytové politiky a podpory bydlení. Druhý cíl se soustředil na podrobnou analýzu aktuálních přístupů vybraných měst k bytové politice a jejich následné porovnání mezi sebou. Poslední, třetí cíl byl zaměřen na návrh doporučení pro zkvalitnění bytových politik vybraných měst.

Pomocí literární a internetové rešerše knižních a internetových zdrojů došlo k naplnění prvního cíle práce. Díky rešerši došlo v teoretické části práce k vymezení pojmu bydlení a bytové politiky. Teoretická část se zaměřila i na různé oblasti aplikovatelné v bytové politice, a to oblasti dostupného a sociálního bydlení. Tyto přístupy jsou zároveň implementovány i v bytové politice ČR. V práci byly vymezeny i možnosti financování politiky bydlení prostřednictvím programů nabízených MMR. Teoretická část práce obsahovala i praktické ukázky úspěšných přístupů, konkrétně prováděných rakouským městem Vídeň.

Praktickou část práce můžeme rozdělit na čtyři jednotlivé části. V první části došlo k analýze vybraných krajských měst Zlín, Olomouc a Brno. Analýza probíhala na základě zkoumání přístupů a informací k bytové politice, které města zveřejňují na svých internetových stránkách či z dostupných informací poskytovaných Českým statistickým úřadem. Většina dat se odkazuje na poslední sčítání lidu, domů a bytů provedené v roce 2021. V jednotlivých městech byly analyzovány např. počty městských bytů, pravidla přidělování městských bytů, kategorizace městských bytů a nástroje bytových politik. Dále pak i celkový bytový fond měst, jeho obydlenost a průměrné ceny nemovitostí a nájmu. Tato získaná data sloužila ke komparaci jednotlivých politik, která byla provedena v další části práce.

Z porovnaných dat vyplynulo, že největším bytovým fondem disponuje město Brno, a to se 68 byty na 1 000 obyvatel. Nejmenším bytovým fondem pak disponuje město Olomouc. U všech analyzovaných měst byl zjištěn fakt, že města mají velký objem neobydlených bytů, které mohou být využity ve prospěch bytové politiky. Překážkou jsou však majitelé bytů, kteří nemají zájem o prodej či pronájem. Analýza ukázala že město Zlín, jako jediné z analyzovaných měst, nemá k dispozici vlastní strategický dokument zaměřený na bytovou politiku a tato politika je zde řešena pouze v širších souvislostech. Naopak město Brno přistupuje k bytové politice zodpovědně a transparentně o tom i své obyvatele

informuje na městských webových stránkách. Brno se nebojí ani experimentovat s různými přístupy dostupného a sociálního bydlení a realizuje projekty družstevního bydlení či zabydlování Housing First. Zde došlo i k naplnění druhého cíle práce, neboť byla data analyzována a patřičně porovnána.

Třetí část praktické části práce zahrnovala kvalitativní výzkum v podobě polostrukturovaných rozhovorů s aktéry bytových politik měst. Z rozhovorů bylo vytyčeno sedm tematických oblastí, které respondenti zmiňovali nejčastěji. Řadíme zde oblast převisu poptávky a nedostupnosti bydlení, nevyhovující možnosti financování či absenci širšího bytového fondu.

K naplnění posledního cíle práce došlo v části čtvrté, neboť na základě předešlých analýz byly vytyčeny problémové oblasti, které se staly základem pro návrhy doporučení na jejich zkvalitnění. Pro město Zlín bylo navrženo zpracování kvalitní strategie zaměřující se na bytovou politiku, díky které ji bude moci implementovat komplexně a dlouhodobě. Návrhem pro město Brno bylo pravidelně provádět průzkumy zájmů v oblasti bydlení. Brno totiž dříve zpracovalo projekt, o který byl nulový zájem. Peníze utopené v čase a projektování však mohly být využity efektivněji. Město Olomouc, které disponuje nejmenším bytovým fondem by mohlo fond navýšit projektem družstevního bydlení, který by zároveň poskytl obyvatelům dostupné bydlení za nákladové ceny nájmu.

Města mají ve svých politikách bydlení oblasti, které spolu sdílí. Příkladem toho jsou kategorizace městských bytů, redukované nájemné či vymezená pravidla pro přidělování obecních bytů. Ve spoustě přístupů se však liší. Města Zlín a Olomouc se bytovou politikou zabývají výhradně na úrovni městských magistrátů, zatímco Brno deleguje určité rozhodovací pravomoci i na jednotlivé městské části. Brno je zároveň v tématice bydlení nejpokročilejší z analyzovaných měst a nebojí se aplikovat zahraniční praktiky bytových politik i na svém území. Všechna města však věnují bytové politice v této náročné době patřičnou pozornost. Důkazem toho jsou i realizované rekonstrukce a výstavba nových obecních bytů, které v současnosti probíhají ve všech analyzovaných městech.

Bytová politika je i nadále bude zásadním tématem, které si zaslouží rostoucí pozornost, neboť cenově přijatelné a dostupné bydlení je základní potřebou nás všech.



## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

*Akční plán Koncepce rodinné politiky Olomouckého kraje na rok 2023*, 2022. Online. In: Dataplan. Dostupné

z: [https://www.dataplan.info/img\\_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/akcni-plan-koncepce-rodinne-politiky-ok-na-rok-2023\\_1.pdf#:~:text=S%20ohledem%20na%20rekordní%20inflaci,důstojného%20bydlení%20mladým%20lidem%2C%20rodinám](https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/akcni-plan-koncepce-rodinne-politiky-ok-na-rok-2023_1.pdf#:~:text=S%20ohledem%20na%20rekordní%20inflaci,důstojného%20bydlení%20mladým%20lidem%2C%20rodinám). [cit. 2025-03-28].

ANACKER, Katrin B.; NGUYEN, Mai Thi and VARADY, David P. (ed.), 2020. *The Routledge handbook of housing policy and planning*. Routledge handbooks. New York: Routledge. ISBN 978-1-138-18843-3.

*Brněnská část Vinohrady se bude soudit s lidmi, kteří neplatí zvýšený nájem*, 2024. Online. In: Brňan. 13.11.2024. Dostupné z: <https://www.brnan.cz/udalosti/brnenska-cast-vinohrady-se-bude-soudit-s-lidmi-kteri-neplati-zvyseny-najem>. [cit. 2025-03-18].

*Brno-střed mění pravidla pro obecní byty. Sendvičová generace si polepší*, 2025. Online. In: Brněnský deník.cz. 4. 1. 2025. Dostupné z: [https://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/brno-stred-meni-pravidla-pro-obecni-byty-sendvicova-generace-si-polepsi-20250103.html](https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/brno-stred-meni-pravidla-pro-obecni-byty-sendvicova-generace-si-polepsi-20250103.html). [cit. 2025-03-18].

*Bytový dům a sociální bydlení za 252 milionů: Olomouc chce začít stavět už letos*, 2025. Online. In: Olomoucký deník.cz. 6. 2. 2025. Dostupné z: [https://olomoucky.denik.cz/zpravy\\_region/bytovy-dum-domov-pro-rodiny-s-detmi-socialni-bydleni-olomouc-stavba-20250.html](https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/bytovy-dum-domov-pro-rodiny-s-detmi-socialni-bydleni-olomouc-stavba-20250.html). [cit. 2025-03-28].

*Bytový fond*, 2021. Online. In: Český statistický úřad. 26. 3. 2021. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33656&sp=A&pvo=SLD21OB008x&u=v98\\_VUZEMI\\_43\\_585068&str=v98](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=33656&sp=A&pvo=SLD21OB008x&u=v98_VUZEMI_43_585068&str=v98). [cit. 2025-03-25].

*Bytový odbor (BO)*, 2025 © Statutární město Brno. Online. Brno. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/bytovy-odbor>. [cit. 2025-03-18].

*Cíle bytové politiky*, ©2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statni-politika-bydleni>. [cit. 2025-04-07].

CLARK, William A.V, 2021. *Advanced introduction to housing studies*. Elgar advanced introductions series. Northampton: Edward Elgar Publishing. ISBN 1789908337.

*Co je sociální bydlení?*, 2024. Online. Sociální bydlení. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydeni>. [cit. 2025-04-01].

*DEVELOPERS' COMPETITIONS*. Online. City of Vienna. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/developers-competitions>. [cit. 2025-04-05].

*Dostupné nájemní bydlení*, 2024. Online. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/getmedia/7f37e2c6-05c9-4450-a357-f5b374017870/Dostupne\\_bydleni\\_prehled-v-29-05-2024.pdf.aspx](https://mmr.gov.cz/getmedia/7f37e2c6-05c9-4450-a357-f5b374017870/Dostupne_bydleni_prehled-v-29-05-2024.pdf.aspx). [cit. 2025-03-05].

*Družstevní výstavba jako šance na dostupné bydlení*, 2023. Online. SMO. 19.04.2023. Dostupné z: <https://www.smocr.cz/cs/novinky/a/druzstevni-vystavba-jako-sance-na-dostupne-bydleni>. [cit. 2025-04-09].

DUKOVÁ, Ivana; DUKA, Martin a KOHOUTOVÁ, Ivanka, 2013. *Sociální politika: učebnice pro obor sociální činnost*. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3880-2.

*FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ*, ©2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: [https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydleni/dostupnost\\_bydleni\\_24/03\\_financi\\_dostupnost.html#poměr-nájem-příjmy](https://mmr.gov.cz/MMR/media/MMR-MMR/Dashboard%20bydleni/dostupnost_bydleni_24/03_financi_dostupnost.html#poměr-nájem-příjmy). [cit. 2025-03-18].

*Finanční podpora bydlení*, ©2025. Online. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/financni-podpora-bydleni>. [cit. 2025-04-07].

GURRAN, Nicole and BRAMLEY, Glen, 2017. *Urban planning and the housing market: international perspectives for policy and practice*. London: Palgrave Macmillan. ISBN 978-1-137-46403-3.

HALÍŘOVÁ, Gabriela, 2023. *Dávky na bydlení v České republice*. Teoretik. Praha: Leges. ISBN 978-80-7502-706-1.

HÁLOVÁ, Tereza, 2023. *Zvýšení nájemného v městských bytech v Brně*. Online. In: Brněnský deník.cz. 23. 2. 2023. Dostupné z: [https://brnensky.denik.cz/zpravy\\_region/zvyseni-najemneho-o-inflaci-v-mestskych-bytech-zdrazeni-chystaji-zidenice-ci-by.html](https://brnensky.denik.cz/zpravy_region/zvyseni-najemneho-o-inflaci-v-mestskych-bytech-zdrazeni-chystaji-zidenice-ci-by.html). [cit. 2025-03-18].

*Housing First*, 2025. Online. In: Sociální bydlení. Dostupné z: <https://socialnibydeni.mpsv.cz/socialni-bydleni/housing-first>. [cit. 2025-03-03].

*Housing Led a další přístupy založené na rychlém zabydlení*, 2022. Online. In: YouTube. Dostupné z: [https://www.youtube.com/watch?v=UO-8IEm\\_P2k](https://www.youtube.com/watch?v=UO-8IEm_P2k). [cit. 2025-03-03].

CHISUMBE, Sampa; AIGBAVBOA, Clinton O.; MWANAUMO, Erastus and THWALA, Wellington D., 2024. *A Neoliberal Framework for Urban Housing Development in the Global South*. Online. Emerald Publishing Limited. ISBN 978-1-83797-035-3. Available at: <https://doi.org/10.1108/9781837970346>. [accessed 2025-04-22].

KING, Peter, 2017. *Living alone, living together: two essays on the use of housing*. Online. Bingley, [England]: Emerald Publishing. ISBN 978-1-78743-067-9. Available at: <https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/978-1-78743-067-920171004/full/html>. [accessed 2025-04-22].

KNAUSOVÁ, Ivana, 2005. *Vybrané kapitoly ze sociální politiky*. 2. vyd. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. ISBN 80-244-1021-4.

KOHOUT, Michal; TICHÝ, David a TITTL, Filip, 2023. *Collective housing: a spatial typology = Hromadné bydlení : systematika prostorových typů*. Second expanded edition. Praha: České vysoké učení technické v Praze, Fakulta architektury, Ústav nauky o budovách. ISBN 978-80-01-07246-2.

KOLOCEK, Michael, 2017. *The Human Right to Housing in the Face of Land Policy and Social Citizenship: a global discourse analysis*. Online. Cham, Switzerland: Springer. ISBN 978-3-319-53489-3. Available at: <https://doi.org/10.1007/978-3-319-53489-3>. [accessed 2025-04-22].

*KONCEPCE DOSTUPNÉHO A SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ STATUTÁRNÍHO MĚSTA OLOMOUCE NA ROKY 2021–2027*, 2021. Online. In: Statutární město Olomouc. 6. 9. 2021. Dostupné z: [https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/25\\_25619/navrh-kdb-pro-vp-20210812.cs.pdf](https://www.olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/25_25619/navrh-kdb-pro-vp-20210812.cs.pdf). [cit. 2025-03-28].

*LIMITED-PROFIT HOUSING CONSTRUCTION*. Online. City of Vienna. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/limited-profit-housing-construction>. [cit. 2025-04-05].

LUX, Martin a KOSTELECKÝ, Tomáš (ed.), 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Studijní texty. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 978-80-7419-068-1.

MAKOVSKÝ, Petr a HON, Ondřej, 2024. *Detailní analýza trhu s nemovitostmi v Olomouckém kraji*. Online. In: Realiták roku. 9.12.2024. Dostupné z: <https://www.realitakroku.cz/aktuality/detailni-analyza-trhu-s-nemovitostmi-v-olomouckem-kraji>. [cit. 2025-03-25].

MAKOVSKÝ, Petr a HON, Ondřej, 2025. *Detailní analýza trhu s nemovitostmi ve Zlínském kraji*. Online. In: Realiták roku. 29.1.2025. Dostupné z: <https://www.realitakroku.cz/aktuality/detailni-analyza-trhu-s-nemovitostmi-ve-zlinskem-kraji>. [cit. 2025-03-25].

MAKOVSKÝ, Petr, 2024. *Jihomoravský kraj – Analýza trhu s nemovitostmi včetně okresů*. Online. In: Realiták roku. 2.12.2024. Dostupné z: <https://www.realitakroku.cz/aktuality/jihomoravsky-kraj-analyza-trhu-s-nemovitostmi-vcetne-okresu>. [cit. 2025-03-25].

MALÝ BLAŽEK, Jan; KUBCOVÁ, Jana; HOŘENÍ SAMEC, Tomáš; VINKLÁRKOVÁ, Anna a HOUSER, Lukáš (ed.), 2023. *Metodická příručka participativního bydlení*. Online. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 978-80-280-0478-1. Dostupné z: <https://doi.org/10.5817/CZ.MUNI.M280-0479-2023>. [cit. 2025-04-22].

MATOUŠEK, Roman a KUNOVÁ, Anna, 2020. *Typy nástrojů bytových politik v zemích OECD*. Online. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Dostupné z: <https://mmr.gov.cz/getmedia/e8faa2f5-a803-4792-937a-ca91085b92a7/Typy-nastroju-bytovych-politik-v-zemich-OECD.pdf.aspx?ext=.pdf>. [cit. 2025-04-05].

MERTL, Jan, 2023. *Sociální politika*. 7., aktualizované a doplněné vydání. Praha: Wolters Kluwer. ISBN 978-80-7676-675-4.

*Město Zlín začíná s výstavbou nových bytů*, 2023. Online. In: Zlín. 29. 12. 2023. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/mesto-zlin-zacina-s-vystavbou-novych-bytu-6582>. [cit. 2025-03-25].

*Městské bydlení*, © Statutární město Olomouc. Online. In: Statutární město Olomouc. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/mestske-bydleni>. [cit. 2025-03-28].

*Nájem obecních bytů*, 2025 © Statutární město Brno. Online. Brno. Dostupné z: <https://www.brno.cz/w/najem-obecnich-bytu>. [cit. 2025-03-18].

*Nájemné v městských bytech se změní. Financování oprav bude spravedlivější*, 2023. Online. In: Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/najemne-v-mestskych-bytech-se-zmeni-financovani-oprav-bude-spravedlivejsi-63e0>. [cit. 2025-03-25].

*NEIGHBOURHOOD WORK*. Online. City of Vienna. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/neighbourhood-work>. [cit. 2025-04-05].

*Obecní bydlení v Brně přehledně*, 2025 © Statutární město Brno. Online. Brno. Dostupné z: <https://bydleni.brno.cz/informace-pro-zadatele/>. [cit. 2025-03-18].

*Odbor sociálních věcí*, © Statutární město Olomouc. Online. In: Statutární město Olomouc. Dostupné z: [https://www.olomouc.eu/magistrat/odbory-magistratu/odbor-socialnich-veci/odbor?srsltid=AfmBOor5kMCRU0L5TDO\\_hBxhcDLmbbkNzeT5UGRAsgA7HcSxKohi-0ug](https://www.olomouc.eu/magistrat/odbory-magistratu/odbor-socialnich-veci/odbor?srsltid=AfmBOor5kMCRU0L5TDO_hBxhcDLmbbkNzeT5UGRAsgA7HcSxKohi-0ug). [cit. 2025-03-28].

ONATU, George O.; THWALA, Wellington D. and AIGBAVBOA, Clinton O., 2024. *Mixed-Income Housing Development Planning Strategies and Frameworks in the Global South*. Online. Emerald Publishing Limited. ISBN 978-1-83753-815-7. Available at: <https://doi.org/10.1108/9781837538140>. [accessed 2025-04-22].

ONDRÁŠEK, Stanislav; HRICOVÁ, Alena a BARTÁK, Miroslav, 2022. *Základy sociální politiky*. České Budějovice: Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, Zdravotně sociální fakulta. ISBN 978-80-7394-982-2.

ONDRÁŠEK, Stanislav; KOZLOVÁ, Lucie; HRICOVÁ, Alena a URBAN, David, 2024. *Sociální politika*. Vydání I. Praha: Grada. ISBN 978-80-271-5138-7.

OXLEY, Michael, 2009. *Financing Affordable Social Housing in Europe*. Nairobi: UN-HABITAT. ISBN 978-92-1-132158-6.

*PARTICIPATION*. Online. City of Vienna. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools/participation>. [cit. 2025-04-05].

PEČINKA, Hynek, 2023. *Olomouc mění svou bytovou politiku, přicházejí aukce nájemného a různé typy podporovaného bydlení*. Online. In: Statutární město Olomouc. 9. listopadu 2023. Dostupné z: <https://www.olomouc.eu/aktualni-informace/aktuality/28677?srsltid=AfmBOor8v4UbSJvdn1HC19lvX-m8y26lZuC8DXK6sUPwEe1EruZ9o23Z#:~:text=Statutární%20město%20Olomouc%20dnes%20vlastní,nově%20rozčleněny%20do%20režimů%20aukce>. [cit. 2025-03-28].

*Počet obyvatel v obci*, 2024. Online. Obyvatelé Česka. Dostupné z: <https://obyvateleceska.cz/brno-mesto/brno/582786>. [cit. 2025-04-09].

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

*Pozvánka na Regionální fórum podpory investic do bydlení*. Online. In: Olomoucký kraj. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/aktuality/pozvanka-na-regionalni-forum-podpory-investic-do-bydleni>. [cit. 2025-03-28].

*Pravidla nájmu bytů ve vlastnictví statutárního města Zlína*, 2024. Online. In: Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/file/661d1399b5839604bb58c8d3>. [cit. 2025-03-25].

*Pravidla pro poskytování nájmu bytů v majetku statutárního města Olomouce vyčleněných pro podporované bydlení*, 2024. Online. In: Statutární město Olomouc. 1. 10. 2024. Dostupné z: [https://olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/29\\_/29529/pravidla-pro-podporovane-bydleni.cs.pdf](https://olomouc.eu/administrace/repository/gallery/articles/29_/29529/pravidla-pro-podporovane-bydleni.cs.pdf). [cit. 2025-03-28].

*Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna*, 2017. Online. In: Brno. 2024. Dostupné z: [https://www.brno.cz/documents/20121/250871/Pravidla-pronajmu-bytu-v-domech-v-majetku-statutarniho-mesta-Brna\\_uplne-zneni-po-novelizaci-ze-dne-14.05.2024.pdf/5d02e0c1-3ce1-d0db-ff55-76814a50987e](https://www.brno.cz/documents/20121/250871/Pravidla-pronajmu-bytu-v-domech-v-majetku-statutarniho-mesta-Brna_uplne-zneni-po-novelizaci-ze-dne-14.05.2024.pdf/5d02e0c1-3ce1-d0db-ff55-76814a50987e). [cit. 2025-03-18].

*Průměrné kupní ceny nemovitostí – územní srovnání*, 2025. Online. In: Český statistický úřad. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5072&katalog=31782&pvo=CEN13A&pvo=CEN13A&evo=v57575 !\\_VUZEMI-97-101JM\\_1&c=v57577~1\\_\\_RP2021RK2023MP01MK12DP01DK31#w=](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=5072&katalog=31782&pvo=CEN13A&pvo=CEN13A&evo=v57575 !_VUZEMI-97-101JM_1&c=v57577~1__RP2021RK2023MP01MK12DP01DK31#w=). [cit. 2025-03-25].

*Radnice nabízí čtyři byty pro mladé rodiny*, 2024. Online. In: REJ. Olomoucko. 31. ledna 2024. Dostupné z: <https://olomoucky.rej.cz/clanky/zpravy/3129-radnice-nabizi-ctyri-byty-pro-mlade-rodiny-podminky-pro-zadatele-jsou-prisne#:~:text=příspěvek,jiné%20nemovitosti%20určené%20k%20bydlení>. [cit. 2025-03-28].

*Radnice plánuje v Prštném výstavbu nových bytů pro mladé*, 2025. Online. In: Zlín. 30. 1. 2025. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/radnice-planuje-v-prstnem-vystavbu-novych-bytu-pro-mlade-679b>. [cit. 2025-03-25].

*Rapid Re-Housing Brno*, © Platforma pro sociální bydlení. Online. Housing first. Dostupné z: <https://hf.socialnibydeni.org/housing-first/rapid-re-housing-brno>. [cit. 2025-03-18].

ROBENEK, Jiří, 2025. Řešení městské bytové politiky ve Zlíně. Online. *Stavebnictví*. Roč. 2025, č. 03. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-reseni-mestske-bytove-politiky-ve-zline.html>. [cit. 2025-03-25].

*Sazba nájemného u městských bytů od 1.3.2024*, © 2021. Online. In: SNO. Dostupné z: <https://www.sno.cz/sazba-najemneho-u-mestskych-bytu-od-1-3-2024/>. [cit. 2025-03-28].

*Social Housing in Vienna*. Online. Stadt Wien. Dostupné z: [https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.wienerwohnen.at/wiener-gemeindebau/municipal-housing-in-vienna.html?utm_source=chatgpt.com). [cit. 2025-04-05].

*Sociální bydlení v České republice*, 2021. Online. In: Platforma pro sociální bydlení. Dostupné z: [https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/11/Socialni-bydleni-v-CR\\_final-6.pdf](https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2022/11/Socialni-bydleni-v-CR_final-6.pdf). [cit. 2025-03-25].

*SRJMK 2021+*, 2022. Online. In: Jihomoravský kraj. Dostupné z: <https://lepsikraj.cz/download/srjmk21-cz-verze.pdf#:~:text=Cílem%20kraje%20je%20budovat%20soudržnou,zmapování%20sociálně%20vyloučených%20lokalit%20za>. [cit. 2025-04-06].

*Strategie bydlení města Brna 2018-2030: Akční plán 2021-2024*, 2025 © Statutární město Brno. Online. In: Brno. Dostupné z: [https://www.brno.cz/documents/20121/250868/SB\\_akcni-plan-2021-2024-akt.19.5.2022.pdf/c5cb203d-9064-d520-7f3c-aab20c9c0840](https://www.brno.cz/documents/20121/250868/SB_akcni-plan-2021-2024-akt.19.5.2022.pdf/c5cb203d-9064-d520-7f3c-aab20c9c0840). [cit. 2025-03-18].

*Strategie bydlení města Brna 2018–2030*, 2018. Online. In: Databáze strategií. 24. 1. 2018. Dostupné z: [https://www.dataplan.info/img\\_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/strategie-bydleni-brno.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/strategie-bydleni-brno.pdf). [cit. 2025-03-18].

*Strategie rozvoje územního obvodu Olomouckého kraje*, 2020. Online. In: Olomoucký kraj. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/regionalni-rozvoj-analyzy-a-koncepce/strategie-rozvoje-uzemniho-obvodu-olomouckeho-kraje>. [cit. 2025-03-28].

*Střednědobý plán rozvoje sociálních služeb v Olomouckém kraji pro roky 2024–2026*, 2022. Online. In: Olomoucký kraj. Dostupné z: <https://www.olkraj.cz/socialni-zalezitosti->

strednedobe-planovani-socialnich-sluzeb/strednedoby-plan-rozvoje-socialnich-sluzeb-v-olomouckem-kraji-pro-roky-2024-2026. [cit. 2025-03-28].

STYHRE, Alexander, 2024. *The Business of Affordable Housing*. Online. London: Routledge. ISBN 9781003433101. Available at: <https://doi.org/https://doi.org/10.4324/9781003433101>. [accessed 2025-04-22].

TAFTOVÁ, Patricie, 2019. Vídeňské sociální bydlení. Online. *Časopis Stavebnictví*. Roč. 2019, č. 05. Dostupné z: <https://www.casopisstavebnictvi.cz/clanky-videnske-socialni-bydleni.html>. [cit. 2025-04-15].

TOOLS. Online. City od Vienna. Dostupné z: <https://socialhousing.wien/tools>. [cit. 2025-03-03].

VRÁNOVÁ, Magda, 2024. *V renesančním Hauenschildově paláci na náměstí vybuduje radnice 20 bytů*. Online. In: Olomoucký deník.cz. 14. 4. 2024. Dostupné z: [https://olomoucky.denik.cz/zpravy\\_region/hauenschiolduv-palac-na-dolnim-namesti-v-olomouci-byty.html](https://olomoucky.denik.cz/zpravy_region/hauenschiolduv-palac-na-dolnim-namesti-v-olomouci-byty.html). [cit. 2025-03-28].

WATT, Paul and SMETS, Peer, 2017. *Social housing and urban renewal: a cross-national perspective*. Bingley, England: Emerald Publishing. ISBN 978-1-78714-125-4.

*Zlín má nová pravidla pro přidělování bytů ve vlastnictví města*, 2021. Online. In: Zlín. Dostupné z: <https://www.zlin.eu/tiskove-zpravy/zlin-ma-nova-pravidla-pro-pridelovani-bytu-ve-vlastnictvi-mesta-6238>. [cit. 2025-03-25].

**SEZNAM TABULEK**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Tabulka 1 Kritéria pro přidělení městských bytů Zlín.....             | 47 |
| Tabulka 2 Ceny nájmů městských bytů s podporovaným nájemným Zlín..... | 49 |
| Tabulka 3 Ceny nájmů městských bytů dostupných Zlín.....              | 49 |
| Tabulka 4 Bytový fond města Zlín .....                                | 52 |
| Tabulka 5 Rozložení bytového fondu města Zlín.....                    | 53 |
| Tabulka 6 Počet osob v bytech ve městě Zlín .....                     | 53 |
| Tabulka 7 Ceny nájmů městských bytů Olomouc .....                     | 57 |
| Tabulka 8 Bytový fond města Olomouc .....                             | 61 |
| Tabulka 9 Rozložení bytového fondu města Olomouc.....                 | 61 |
| Tabulka 10 Počet osob v bytech ve městě Olomouc .....                 | 62 |
| Tabulka 11 Ceny nájmů městských bytů Brno .....                       | 67 |
| Tabulka 12 Bytový fond města Brno .....                               | 72 |
| Tabulka 13 Rozložení bytového fondu města Brno.....                   | 72 |
| Tabulka 14 Počet osob v bytech ve městě Brno .....                    | 72 |
| Tabulka 15 Ceny nájmů městských bytů.....                             | 83 |
| Tabulka 16 Komparace vybraných měst .....                             | 86 |
| Tabulka 17 Vyhodnocení rozhovorů .....                                | 93 |

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Obrázek 1 Graf počtu městských bytů.....                              | 75 |
| Obrázek 2 Graf počtu obyvatel vybraných měst.....                     | 76 |
| Obrázek 3 Graf počtu městských bytů na 1000 obyvatel .....            | 77 |
| Obrázek 4 Graf průměrných kupních cen rodinných domů.....             | 80 |
| Obrázek 5 Graf průměrných kupních cen bytů .....                      | 81 |
| Obrázek 6 Graf průměrných cen nájmu.....                              | 82 |
| Obrázek 7 Graf průměrných cen nájmu městských bytů.....               | 83 |
| Obrázek 8 Graf počtu ročních příjmů .....                             | 85 |
| Obrázek 9 Graf procentuálního podílu nájemného na ročním příjmu ..... | 86 |

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| Apod. | A podobně                                       |
| ČR    | Česká republika                                 |
| EU    | Evropská unie                                   |
| IROP  | Integrovaný regionální operační program         |
| Kč    | Korun českých                                   |
| MF    | Ministerstvo financí                            |
| Mil.  | Milion                                          |
| Mld.  | Miliarda                                        |
| MMR   | Ministerstvo pro místní rozvoj                  |
| MPSV  | Ministerstvo práce a sociálních věcí            |
| MV    | Ministerstvo vnitra                             |
| Např. | Například                                       |
| NRB   | Národní rozvojová banka                         |
| OECD  | Organizace pro hospodářskou spolupráci a rozvoj |
| ORP   | Obec s rozšířenou působností                    |
| PPP   | Public private partnership                      |
| SFPI  | Státní fond podpory investic                    |
| Tis.  | Tisíc                                           |

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Polostrukturovaný rozhovor

