

Technická univerzita v Liberci

FAKULTA PŘÍRODOVĚDNĚ-HUMANITNÍ A PEDAGOGICKÁ

Katedra: Sociálních studií a speciální pedagogiky

Studijní program: Sociální práce

Studijní obor
(kombinace): Sociální pracovník

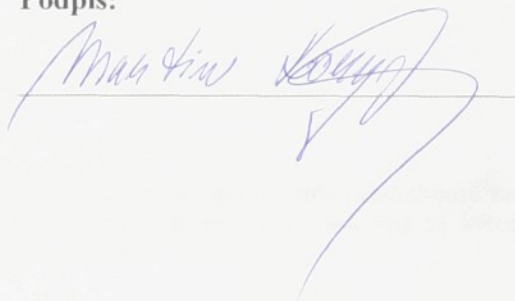
BYTOVÁ POLITIKA
HOUSING POLICY

Bakalářská práce: 09-FP-KSS-3022

Autor:

Martin Korych

Podpis:



Adresa:

U Zahradnictví 89/II.
463 43 Český Dub

Vedoucí práce: Mgr. Andrea Brožová Doubková

Konzultant:

Počet

stran	grafů	obrázků	tabulek	pramenů	příloh
73	5	0	15	30	2

V Liberci dne: 14. 4. 2010

UNIVERZITNÍ KNIHOVNA
TECHNICKÉ UNIVERZITY V LIBERCI



3146136457

TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI

FAKULTA PŘÍRODOVĚDNĚ-HUMANITNÍ A PEDAGOGICKÁ

Katedra sociálních studií a speciální pedagogiky

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(pro bakalářský studijní program)

pro (kandidát): Martin Korych
adresa: U Zahradnictví 89/II., 463 43 Český Dub
studijní obor (kombinace): Sociální pracovník
Název BP: **Bytová politika**
Název BP v angličtině: **Housing Policy**
Vedoucí práce: Mgr. Andrea Brožová Doubková
Konzultant:
Termín odevzdání: 15. 4. 2010

Poznámka: Podmínky pro zadání práce jsou k nahlédnutí na katedrách. Katedry rovněž formulují podrobnosti zadání. Zásady pro zpracování BP jsou k dispozici ve dvou verzích (stručné, resp. metodické pokyny) na katedrách a na Děkanátě Fakulty přírodovědně-humanitní a pedagogické TU v Liberci.

V Liberci dne 20. 3. 2009



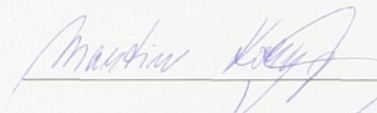
děkan



vedoucí katedry

Převzal (kandidát): MARTIN KORYCH

Datum: 14. 4. 2010

Podpis: 

107
TECHNICKÁ UNIVERZITA V LIBERCI
Univerzitní knihovna
Varšavská 132, Liberec 1
PSČ 461 17
355/10 B

Název BP: BYTOVÁ POLITIKA

Vedoucí práce: Mgr. Andrea Brožová Doubková

Podpis:.....

Cíl: Cílem práce je charakterizovat bytovou politiku na území České republiky v letech 1999 až 2008. V uvedeném období je záměrem rekapitulace dopadu aplikace trendů sociální politiky na trh s byty. Praktická část je pak soustředěna na analýzu bytové politiky Statutárního města Liberec, na její aktuální koncepci a vývojové předpoklady, ve vztahu k sociálním dopadům na obyvatelstvo.

Požadavky: 1. Formulace teoretických východisek a vymezení základních pojmů
2. Sběr dat
3. Interpretace dat
4. Formulace závěrů

Metody: Analýza sekundárních zdrojů

Literatura: LUX, Martin, et al. Bydlení věc veřejná. 1. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.
KREBS, Vojtěch, et al. Sociální politika. 4. přeprac. vyd. Praha : Aspi, 2007. 503 s. ISBN 978-80-7357-276-1.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Koncepce bytové politiky schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. 48 s.
Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Koncepce bytové politiky: usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 1999. 32 s.
POLÁKOVÁ, Olga, et al. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
SOCIOKLUB. Obce, města, regiony a sociální služby. 1. vyd. Praha : Sociopress, 1997. 250 s. ISBN 80-902260-1-9.

Prohlášení

Byl(a) jsem seznámen(a) s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, zejména § 60 – školní dílo.

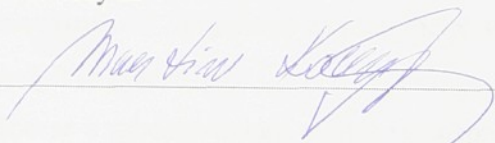
Beru na vědomí, že Technická univerzita v Liberci (TUL) nezasahuje do mých autorských práv užitím mé bakalářské práce pro vnitřní potřebu TUL.

Užiji-li bakalářskou práci nebo poskytnu-li licenci k jejímu využití, jsem si vědom povinnosti informovat o této skutečnosti TUL; v tomto případě má TUL právo ode mne požadovat úhradu nákladů, které vynaložila na vytvoření díla, až do jejich skutečné výše.

Bakalářskou práci jsem vypracoval(a) samostatně s použitím uvedené literatury a na základě konzultací s vedoucím bakalářské práce a konzultantem.

V Liberci dne: 14. 04. 2010

Martin Korych





Poděkování

Rád bych poděkoval vedoucí práce Mgr. Andree Brožové Doubkové za metodické vedení, podporu, vřelý přístup a cenné připomínky k bakalářské práci.

Děkuji všem pracovníkům Magistrátu města Liberec a představitelům místní samosprávy za spolupráci při vyhledávání informací a dokumentů bytové politiky na území města. Dík patří zejména Nadě Jozífkové, náměstkyni primátora pro sociální věci, která pro účely této práce poskytla své postřehy z praxe a také podněty ke zpracování kapitol týkajících se specifických bytových potřeb seniorů, mladých rodin i handicapovaných osob.

Název bakalářské práce: Bytová politika

Jméno a příjmení studenta: Martin Korych

Akademický rok odevzdání bakalářské práce: 2009/2010

Vedoucí bakalářské práce: Mgr. Andrea Brožová Doubková

Resumé:

Bakalářská práce se zabývala monitoringem trendů státní bytové politiky od roku 1999 do roku 2008. Současně popisovala dopady opatření bytové politiky na trh s byty. Práci tvořily dvě části. Teoretická část byla zaměřena na základní pojmy bytové politiky, vymezení jednotlivých konceptů a přehled opatření aplikovaných v České republice ve sledovaném období pomocí zpracování a prezentace odborných zdrojů. Praktická část zjišťovala trendy bytové politiky aplikované na území Statutárního města Liberec a dopady jednotlivých opatření na demografické změny ve městě. Poskytla také globální náhled na výstavbu podporovaných bytů na samosprávním území ve vztahu k bytové politice České republiky. Koncepční kroky v oblasti bytové politiky se ukázaly jako stěžejní východisko, které ovlivňuje trh s byty v daném územním celku, ale také ostatní směry sociální politiky. Výstupem bakalářské práce bylo vytvoření uceleného přehledu dosavadních kroků města ve zkoumané oblasti.

Klíčová slova:

Bydlení, bytová politika, dotace na výstavbu bytů, druhy bydlení, koncepce bytové politiky, podmínky pro přidělení bytu, podporované byty, sociální aspekty bydlení, sociální bydlení, stimulace trhu s byty.

Title of bachelor thesis: Housing Policy

Student's forename and surname: Martin Korych

Bachelor thesis submitted in the academic year: 2009/2010

Supervisor of the bachelor thesis: Mgr. Andrea Brožová Doubková

Summary:

The bachelor thesis focuses on a survey of trends in the state housing policy between 1999 and 2008. Impacts of housing policy measures on the housing market are described. The work is divided into two parts. The theoretical part describes basic ideas of housing policy, defines individual concepts and presents an overview of measures applied in the Czech Republic in the given period through the use and presentation of specialist sources. The practical part surveys the trends in housing policy applied on the territory of the corporate city of Liberec and the impact of individual measures on the demographic changes in the city. The work also presents a global view on the development of supported municipal housing in relation to housing policy of the Czech Republic. Conceptual steps in the domain of housing policy proved to be a crucial solution, which influences the housing market in the given territory, but also other directions of social policy. The aim of this thesis is to create a comprehensive overview of the actual steps taken by the city in the researched area.

Keywords:

Housing, housing policy, allocations for housing development, types of housing, philosophy of housing policy, conditions for housing allocation, supported housing, social aspects of housing, social housing, stimulation of housing market.

Name der Bakkalaureusarbeit: Wohnungspolitik

Vorname und Familienname des Studentes: Martin Korych

Akademischesjahr der Abgebung der Bakkalaureusarbeit: 2009/2010

Betreuer: Mgr. Andrea Brožová Doubková

Zusammenfassung:

Die Bakkalaureusarbeit befasst sich mit Monitoring der Trends der staatlichen Wohnungspolitik ab 1999 bis 2008. Gleichzeitig beschrieb sie die Konsequenzen der Massnahmen der Wohnungspolitik auf den Wohnungsmarkt. Die Arbeit besteht aus zwei Teilen. Der theoretische Teil war auf die Grundbegriffe der Wohnungspolitik, Abgrenzung der einzelnen Konzepte und Uebersicht der in Tschechischer Republik angewandten Massnahmen in aufgepasstem Zeitraum mit Hilfe der Bearbeitung und Praesentation der Fachquellen gezielt. Der praktische Teil stellte die Trends der Wohnungspolitik appliziert auf das Gebiet der Statutstadt Liberec und Konsequenzen einzelner Massnahmen auf demografische Aenderungen in der Stadt fest. Sie bot auch eine globale Ansicht an Aufbau der unterstuetzten Wohnungen in autonomem Gebiet im Verhaeltnis zur Wohnungspolitik in Tschechischer Republik. Die Konzeptschritte im Bereich der Wohnungspolitik zeigten sich als Angelausgangspunkt, der den Wohnungsmarkt in gegebener Gebietsgesamtheit, aber auch andere Richtungen der Sozialpolitik. Der Ausgang der Bakkalaureusarbeit war Schoepfung einer gesamten Uebersicht bisheriger Schritte der Stadt in untersuchtem Gebiet.

Schlüsselwörter:

Wohnen, Wohnungspolitik, Subvention fuer Wohnungsbau, Wohnenarten, Konzept der Wohnungspolitik, Bedingungen der Wohnungszuteilung, unterstuetzte Wohnungen, Sozialaspekte des Wohnens, Sozialwohnen, Stimulation des Wohnungsmarktes

OBSAH

ODDÍL I.....	11
1 Úvod	12
2 Vymezení základních pojmů a teoretická východiska	14
2.1 Bydlení.....	14
2.2 Bydlení jako sociální problém.....	14
2.2.1 Sociální bezpečí a sociální suverenita	15
2.2.2 Sociální realita	15
2.2.3 Eliminace sociálního problému v bydlení	16
2.3 Základní formy bydlení	17
2.3.1 Nájemní bydlení	17
2.3.2 Vlastnické bydlení	18
2.3.3 Družstevní bydlení.....	19
2.4 Zvláštní formy bydlení	20
2.4.1 Sociální bydlení	20
2.4.2 Podporované byty	20
2.4.3 Bydlení seniorů.....	21
2.4.4 Chráněné bydlení	22
2.5 Bytová politika	22
2.5.1 Typy bytové politiky	23
2.5.2 Cíle bytové politiky	25
2.5.3 Nástroje bytové politiky	27
2.6 Byt	28
2.7 Bytový fond	29
2.8 Domovní fond.....	29
2.9 Trh s byty	30
2.10 Subjekty na trhu s byty	30
2.11 Nájemné.....	32
2.11.1 Regulované nájemné.....	33
2.11.2 Deregulace nájemného	35
2.12 Koncepce bytové politiky v ČR.....	36
2.12.1 Transformační období.....	36
2.12.2 Období první koncepce	37

2.12.3 Období druhé koncepce	39
2.12.4 Střednědobá koncepce	40
2.12.5 Krátkodobý realizační program	43
ODDÍL II	44
3 Popis praktické části práce	45
3.1 Cíl praktické části	45
3.2 Stanovení předpokladů	46
3.3 Použité metody	46
4 Bytová politika Statutárního města Liberec	47
4.1 Demografické ukazatele	47
4.2 Charakteristika období 1999 až 2004	48
4.2.1 Podpora rekonstrukcí a výstavby	51
4.2.2 Podpora výstavby infrastruktury	52
4.2.3 Výstavba podporovaných bytů	53
4.3 Charakteristika období 2005 až 2009	53
4.4 Přehled bytů ve vlastnictví města postavených v letech 1999 až 2008	59
4.5 Výňatky z pravidel pro přidělení bytu	61
4.5.1 Startovací byty	61
4.5.2 Byty s věcně usměrňovaným nájemným	62
4.5.3 Byty pro příjmově vymezené osoby	62
4.5.4 Byty zvláštního určení (bezbariérové, upravitelné)	63
4.5.5 Byty v domech zvláštního určení – domy s pečovatelskou službou	64
4.6 Dotace na výstavbu bytů v bytových družstvech	64
4.7 Budoucí směr bytové politiky města	66
5 Závěr	67
6 Návrh opatření	69
7 Seznam použitých zdrojů	71
8 Seznam příloh	73

ODDÍL I

TEORETICKÁ ČÁST

1 Úvod

Bytová politika, jako součást sociální politiky, patří mezi důležité činnosti státu, ale i jednotlivých místních samospráv, a to nejen z důvodu nutnosti udržování optimální hladiny pocitu sociální jistoty a sociálního bezpečí obyvatel, ale také z důvodu uspokojování specifických bytových potřeb osob se sníženou schopností orientace a pohybu v prostoru. Nástroje bytové politiky slouží k intervenci do trhu s byty, kde minimalizují nespravedlnosti volného přerozdělování možností a zároveň zajišťují přístup k uspokojení bytových potřeb osobám, které si z důvodů sociálního znevýhodnění, zdravotního postižení nebo jiných závažných okolností nemohou bydlení zajistit vlastním přičiněním. Při tvorbě koncepce bytové politiky je třeba zohlednit ale také fakt, že přílišná podpora domácností může vést, stejně jako v sociálních službách, ke vzniku naučené bezmocnosti, která je nebezpečná z hlediska vzniku sociálně patologických jevů a sociálního napětí.

Jelikož bytová politika státu i jednotlivých územně správních celků je problematikou, která se dotýká a ovlivňuje všechny jednotlivce, je nutnost průběžného monitoringu vlivu realizovaných opatření vyvolána zejména potřebou kontroly vynakládání veřejných prostředků a také z důvodu optimalizace použitých nástrojů a opatření, neboť sociální realita se může z hlediska času významně měnit. Tato práce se tak může stát podnětem ke změně aktuálních trendů v bytové politice.

K oblasti bydlení se v České republice vztahuje několik právních předpisů. Předložená práce vychází zejména z kodifikovaných norem jako zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů a zákon č. 40/1962 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. V práci je reflektováno také usnesení předsednictva České národní rady č. 2/1993 ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky. Tyto právní předpisy byly podnětem pro usnesení vlády č. 1088/99 a 292/2005, kterými byly schváleny jednotlivé koncepce bytové politiky v České republice. Současně se staly impulzem pro vznik bytových politik jednotlivých nižších územně správních celků, které státní bytovou politiku konkretizují a zpřesňují pro potřeby daného regionu.

Cílem bakalářské práce je charakterizovat bytovou politiku na území České republiky v letech 1999 až 2008. V uvedeném období je záměrem rekapitulace dopadu aplikace trendů sociální politiky na trh s byty. K dosažení cíle bylo nutné provázat bytovou

politiku státu s vybranou obcí České republiky, která navazuje na schválená usnesení vlády a která přímo aplikuje jednotlivá opatření do praxe.

Práce je dělena do dvou částí:

Oddíl I obsahuje vymezení základních pojmů a teoretických východisek, jako jsou jednotlivé typy bytové politiky, funkce bytové politiky a popis jednotlivých koncepčních fází, které byly v České republice ve sledovaném období realizovány. Při popisu průběhu realizace opatření je kladen důraz na charakteristické prvky, které jsou typické pro modely bytové politiky, přičemž je sledován směr, kterým se státní bytová politika orientuje. Definice základních pojmů použitých v dalším textu je interpretací dat získaných z odborných zdrojů a zároveň slouží pro uvedení čtenáře do problematiky bytové a sociální politiky, s důrazem na sociální aspekty těchto oblastí. Jednotlivé kapitoly teoretické části obsahují také bližší popis institucí a institutů souvisejících s bytovou politikou.

Oddíl II se sestává z praktické části práce, jíž je možné charakterizovat jako monitoring bytové politiky Statutárního města Liberec v letech 1999 až 2008. V úvodu je popsána stěžejní metoda použitá pro tvorbu praktické části práce. Touto metodou byla analýza sekundárních zdrojů, zejména pak důvodových zpráv, usnesení orgánů města a vydaných směrnic. Pozornost je věnována také metodě pomocné, rozhovoru, který sloužil k tvorbě závěrečné kapitoly, neboť oblast budoucích kroků Statutárního města Liberec na poli bytové politiky není v žádném dokumentu kodifikována. Výsledky aplikace metod jsou dále interpretovány ve výstupech popisných i grafických tak, aby poskytovaly komplexní náhled na realizovaná opatření bytové politiky v Liberci v závislosti na jejich dopady na trh s byty a demografické ukazatele. Praktická část práce také zachycuje další faktory, které ovlivnily bytovou politiku Statutárního města Liberec, jako jsou prolínání funkčních období politických reprezentantů města, organizační změny uvnitř Magistrátu města Liberec a ekonomické ukazatele obyvatelstva i veřejné správy.

Na základě zjištěných poznatků následně dochází k formulaci závěrů a k návrhům opatření, která mohou sloužit tvůrcům budoucí koncepce bytové politiky Statutárního města Liberec nejen jako podklad pro vlastní stanovení priorit, ale také jako samostatné návrhy na konkrétní realizační kroky. Vzhledem ke konkretizaci praktické části práce na specifické území však jsou navržená opatření použitelná pouze pro případ krajského města Liberec, neboť sociální realita a další východiska pro koncepci bytové politiky mohou být do jisté míry rozdílná z hlediska místa a času.

2 Vymezení základních pojmů a teoretická východiska

2.1 Bydlení

Specifickým znakem bydlení je, že vytváří prostředí pro rodinný život a ostatní mezilidské a občanské aktivity a determinuje významné hodnoty jako je zdraví, vzdělání a práce. Tím se bydlení stává oblastí, která může přinášet významné společenské efekty, jako je například kvalita rodinného života, partnerských vztahů, soužití generací a výchovy dětí, ale i vzdělanost, úspěšnost na trhu práce a kulturnost života.¹⁾

Výše uvedená definice jasně vystihuje důležitost bydlení pro život každého jednotlivce. Poláková²⁾ uvádí, že vzhledem k takto vysoké společenské hodnotě bydlení mnoho zemí zakotvuje právo na bydlení dokonce do ústavy či jiných stěžejních zákonných norem. Dostupnost bydlení považuje za nezbytnou také Organizace spojených národů, která po druhé světové válce vyhlásila dodnes zřejmě nejznámější soupis lidských práv. Článek 25, odst. 1 Všeobecné deklarace lidských práv zní: „Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření; má právo na zabezpečení v nezaměstnanosti, v nemoci, při nezpůsobilosti k práci, při ovdovění, ve stáří nebo v ostatních případech ztráty výdělečných možností, nastalé v důsledku okolností nezávislých na jeho vůli.“³⁾

2.2 Bydlení jako sociální problém

Bydlení je nejen základní lidskou potřebou, ale tvoří také základní potenciál k rozvoji lidského potenciálu a tím i celé společnosti. Proto bytová politika disponuje několika nástroji, instituty a institucemi, kterými intervenuje ve prospěch zajištění bydlení i pro osoby, které si vlastními silami a prostředky nedokáží bydlení zajistit, a tím přispívá k zajištění sociální bezpečnosti a suverenity. Přitom je nutné zohledňovat i skutečnou sociální realitu, která v aktuální dobu na definovaném území panuje.

¹⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 373.

²⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 11.

³⁾ Ministerstvo zahraničních věcí ČR: *Všeobecná deklarace lidských práv*. [online]

http://www.mzv.cz/jnp/cz/zahranicni_vztahy/lidska_prava/vseobecna_deklarace_lidskych_prav/index.html

2.2.1 Sociální bezpečí a sociální suverenita

„Sociální suverenitu a sociální bezpečí lze považovat za základní obecné charakteristiky postavení člověka v životě, o něž vědomě či podvědomě usiluje každý jedinec a v určité míře i společnost. Zajišťuje vedení sociálně přijatelného a do budoucna otevřeného života, podporuje aktivní postoje jedinců a stabilitu a prosperitu společnosti.“⁴⁾ Analogicky pak tato definice znamená, že čím vyšší má jedinec pocit sociálního bezpečí, tím více je sociálně suverénní a tím vyšší výkony je od něho možné očekávat. Jestliže je ale pocit sociálního bezpečí, resp. sociální suverenity, nízký, jedinec je méně výkonný a nemůže tak v plné míře zajišťovat své potřeby – ať již z finančního nebo jiného hlediska. To znamená, že stát musí vynakládat větší prostředky pro zajištění jeho potřeb. Vytváření optimálního sociálního bezpečí a sociální suverenity je proto cílem každé sociální politiky, tedy i politiky bytové, kterou lze vymezit jako jeden z oborů (rezortů) sociální politiky.

2.2.2 Sociální realita

„Lze ji považovat za sféru relativně samostatnou, průřezovou, za systém sociálních vztahů, podmínek a procesů, které se projevují v obsahu a charakteru činností, chování, v potřebách, v zájmech, hodnotách a cílech sociálních subjektů.“⁵⁾ Sociální sféru však nelze přesně a jasně vymezit a stanovit její přesné hranice. Pojem sociální reality úzce váže na oblast sociální politiky a zasahuje do různých oblastí života společnosti. Sociální realita má také výrazně časový charakter a charakter územní. V daném území je sociální realita jiná v odstupu několika let a zároveň ve stejném časovém období je časová realita často diametrálně rozdílná na území odlišných států.

V širším pojetí je sociální realitu možné chápat jako aktuální stav, který je charakteristický pro danou komunitu a který vyjadřuje její sociální podstatu. Sociální realita tak přímo ovlivňuje postoje jednotlivců i celé komunity k sociálním opatřením a zároveň je odrazem reakcí komunity na aplikovaná opatření z oblasti sociální politiky.

Sociální realita má subjektivní a v čase nestabilní charakter. Vytváří podklad pro utváření subjektivního pocitu sociálního bezpečí a suverenity jednotlivců uvnitř komunity a pokud v komunitě převládá počet jednotlivců, kteří chápou sociální realitu jako nepříznivou, poté ji i komunita za takovou označuje.

⁴⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 24.

⁵⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 22.

Cílem všech oblastí sociální politiky je utvářet sociální realitu, která bude komunitou chápána jako příznivá. Jestliže je tohoto optimálního stavu dosaženo, jednotlivci mají pocit subjektivní sociální bezpečnosti a suverenity, což vede k efektu sociálního smíru. Na území, kde je sociální realita příznivá jsou i výkony jednotlivců vyšší, a to nejen v ekonomickém směru, ale také v oblasti sociálních vztahů. Dopadem je pak menší potřeba intervencí státu nebo nižšího územně správního celku do takové komunity.

2.2.3 Eliminace sociálního problému v bydlení

Jelikož s oblastí bydlení je spojena celá řada potencionálních sociálních problémů, bytová politika disponuje řadou nástrojů, kterými se snaží těmto problémům předcházet nebo je minimalizovat (více o nástrojích bytové politiky obsahuje kap. 2.5.3 Nástroje bytové politiky, str. 27). Vhodnější intervence státu by měly směřovat do předcházení vzniku sociálních problémů, avšak nezbytné a častější je zasahování státu do trhu s byty až v případě, kdy sociální problém vznikl.

Nejčastěji používanými nástroji k odstraňování již vzniklých sociálních problémů jsou v České republice ty, které je možné zařadit pod zastřešující pojem subvencování oblasti poptávky – tedy podpora jednotlivých domácností. Zejména se jedná o dávky státní sociální podpory a dávky hmotné nouze:

Příspěvek na bydlení (zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů):

„Touto dávkou stát přispívá na náklady na bydlení rodinám a jednotlivcům s nízkými příjmy. Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu přihlášený v bytě k trvalému pobytu, jestliže 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny nestačí k pokrytí nákladů na bydlení a zároveň těchto 30 % (v Praze 35 %) příjmů rodiny je nižší než příslušné normativní náklady stanovené zákonem.“⁶⁾

Doplatek na bydlení (zákon č. 111/2005 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, ve znění pozdějších předpisů):

„Řeší nedostatek příjmu k uhrazení nákladů na bydlení tam, kde nestačí vlastní příjmy osoby či rodiny včetně příspěvku na bydlení ze systému státní sociální podpory. Dávka je poskytována nájemci nebo vlastníku bytu, který má nárok na příspěvek na živobytí a na příspěvek na bydlení. Zákon umožňuje poskytnout doplatek na bydlení i ve výjimečných případech, kdy žadatel nemá nárok na příspěvek na živobytí, případně

⁶⁾ MPSV.CZ : Státní sociální podpora. [online] <http://www.mpsv.cz/cs/2#dsp>

i žadateli, který nemá nárok na příspěvek na bydlení, protože využívá jinou než nájemní formu bydlení. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka živobytí.⁷⁾

2.3 Základní formy bydlení

Mezi základní tři formy bydlení řadíme bydlení nájemní, vlastnické a družstevní. Jak již ze samotného označení těchto forem bydlení vyplývá, jedná se o dělení užívaných bytů podle vlastníka. Na trhu s byty v České republice jsou dostupné všechny tři níže popsané formy.

Dle výsledků Sčítání lidu, domů a bytů realizovaného Českým statistickým úřadem v roce 2001 bylo rozdělení právního užívání bytů v ČR následující⁸⁾:

Tabulka 1 - Byty podle druhu domu, právního důvodu užívání a krajů

	Trvale obydlené byty	z toho v %		z úhrnu byty podle právního důvodu užívání v %				
		rodinné domy	bytové domy	ve vlastním domě	v osobním vlastnictví	nájemní	člena bytového družstva	člena družstva nájemců
Hlavní město Praha	496940	12,8	86,5	11,2	11,0	47,2	13,0	12,2
Středočeský kraj	413060	59,2	39,7	50,0	10,1	19,0	10,5	1,1
Jihočeský kraj	231281	48,7	50,2	40,0	8,6	25,3	14,9	2,7
Plzeňský kraj	208992	46,1	52,9	37,8	16,4	26,7	10,7	0,0
Karlovarský kraj	115913	25,4	73,2	21,3	25,1	37,4	8,2	0,5
Ústecký kraj	321928	30,0	69,1	25,0	12,8	37,1	17,0	1,8
Liberecký kraj	161830	41,5	57,1	33,6	10,6	28,5	18,3	1,0
Královehradecký kr.	204529	51,2	47,3	42,1	10,3	23,0	14,1	1,5
Pardubický kraj	182943	55,5	43,2	46,6	11,1	19,4	13,8	0,8
Vysočina	179784	60,5	38,5	51,4	10,8	15,3	13,1	0,9
Jihomoravský kraj	404876	50,3	49,0	44,5	7,8	25,1	15,4	0,6
Olomoucký kraj	230561	49,7	49,3	41,3	11,7	21,7	14,6	1,5
Zlínský kraj	204806	58,1	41,1	50,5	14,8	12,3	14,4	0,1
Moravskoslezský kr.	470235	36,0	63,4	28,7	7,1	36,1	18,4	2,3
ČR celkem	3827678	42,6	56,4	35,8	11,0	28,6	14,3	2,7

2.3.1 Nájemní bydlení

Všeobecná definice nájemního bydlení může ve stručnosti znít tak, že vlastníky nájemních bytů mohou být jak fyzické, tak i právnické osoby, které poskytují byty třetím osobám, a to zpravidla za úplatu. Uživatel bytu pak tento prostor obývá nejčastěji

⁷⁾ MPSV.CZ : Pomoc v hmotné nouzi. [online] <http://www.mpsv.cz/cs/5#zphn>

⁸⁾ ČSÚ: Tab. 27 Byty podle druhu domu, právního důvodu užívání a krajů. [online] [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/370035327F/\\$File/4112CC27.xls](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/370035327F/$File/4112CC27.xls)

na základě smluvního vztahu mezi vlastníkem a nájemníkem definovaný příslušnými právními normami (zejména zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů).

Poláková tuto definici dále rozvádí, když uvádí, že: „Část nájemního bydlení, která je vlastněna a provozována soukromými fyzickými osobami nebo právníckými osobami z podnikatelských důvodů (obvykle za účelem dosažení zisku), bývá označována jako soukromý nájemní sektor.“⁹⁾ Část sektoru nájemního bydlení vlastněnou neziskovými organizacemi, státem či územně správními celky stejná autorka označuje jako sektor veřejný. S veřejným sektorem úzce souvisí také pojem sociální bydlení (viz. kapitola 2.4.1, str. 20).

Jak je patrné z Tabulky č. 1 (str. 17), nájemní bydlení v ČR představuje 28,6 %. Jde tedy o poměrně významnou formu bydlení, která zaujímá téměř třetinu trhu s byty.

2.3.2 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení je nejčastější formou bydlení v České republice. Pod pojmem vlastnické bydlení si můžeme představit jak rodinné domy, tak i jednotlivé byty v bytových domech, jejichž vlastníky jsou fyzické osoby, které tento prostor zároveň používají k bydlení. Oproti nájemnímu bydlení však tato forma bydlení představuje vyšší finanční zátěž pro pořizovatele. Na pořízení bytu je však možné čerpat celou řadu dlouhodobých finančních nástrojů, které jsou často podporovány státem (například hypoteční úvěry nebo zvláštní formy úvěrů z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení jako jsou úvěry pro mladé apod.)

Vlastnické bydlení: „Je považováno za formu bydlení, která symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení, za formu, která jim přináší vědomí nezávislosti a přímější vztah k osobní svobodě.“¹⁰⁾

Vlastnické bydlení má v České republice nejdelší tradici. To je ostatně patrné z následující tabulky Českého statistického úřadu reflektující výsledky Sčítání lidu, domů a bytů z roku 2001, kde jsou uvedeny domy s byty podle období jejich výstavby¹¹⁾:

⁹⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 49.

¹⁰⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 88.

¹¹⁾ ČSÚ: Tab. 2 Trvale obydlené domy s byty podle období výstavby, vlastníka a počtu bytů. [online] [http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/370032B776/\\$File/4112CC02.xls](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/370032B776/$File/4112CC02.xls)

**Tabulka 2 - Trvale obydlené domy s byty podle období výstavby, vlastníka
a počtu bytů**

	Domy celkem	Období výstavby					
		do r. 1899 a nezj.	1900- 1919	1920- 1945	1946- 1970	1971- 1990	1991- 2001
Vlastnictví domu:							
fyzická osoba	1397377	133383	x ¹⁾	403525	281771	423848	154850
obec, stát	77998	9815	x ¹⁾	20368	23092	18294	6429
stavební bytové družstvo	41808	203	x ¹⁾	-	10726	28123	2756
družstvo založ. za úč. privatizace	12404	510	x ¹⁾	2017	5749	3804	324
jiná právnická osoba	33333	3925	x ¹⁾	7954	9652	8844	2958
ostatní a nezjištěno	63869	8947	x ¹⁾	11682	22823	17286	3131
celkem	1626789	156783	x¹⁾	445546	353813	500199	170448

1) Vlastnictví domu je ve standardních výstupech zpracováno pouze za období 1900-1945

Lux na základě těchto údajů považuje trh s vlastnickým bydlením v ČR za nestandardní, neboť: „Největší část vlastnického bydlení byla pořízena za zcela jiných a netržních podmínek před rokem 1989 bez použití hypotečních úvěrů. Samotný sektor hypotečního úvěrování se teprve začíná rozvíjet; ceny vlastnického bydlení jsou rovněž do určité míry vychýleny působením regulace nájemného.“¹²⁾

2.3.3 Družstevní bydlení

Další formou uspokojování bytových potřeb obyvatelstva je družstevní bydlení. V tomto případě je vlastníkem bytu bytové družstvo a uživatel bytu je nazýván družstevníkem (zpravidla má k bytu nájemní vztah a zároveň je vlastníkem podílu v družstvu – pokud nevlastní družstevní podíl je takový uživatel klasickým nájemníkem). Právní postavení družstevníků i samotných družstev určuje v České republice zejména zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, ve znění pozdějších předpisů v části druhé, hlavě druhé.

„Správa připadá členům družstva, kteří se podílejí na plánování činnosti, řízení i kontrole, přičemž je vyloučena jakákoli diskriminace. Každý člen má při hlasování jeden hlas a pokud stanovy neurčí jinak, mají všichni stejná práva a povinnosti.“¹³⁾

Bytové družstvo by se tedy dalo nazvat právnickou osobou založenou primárně za účelem zajištění bytových potřeb jeho družstevníků (členů). Družstvo ale může také pronajímat například nebytové prostory – může tedy být také výdělečným subjektem a družstevníci následně rozhodují o využití případného zisku.

¹²⁾ LUX, M. a kol.: *Bydlení – věc veřejná*. 2002, s. 60-61.

¹³⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 153.

Družstevník vlastní v družstvu podíl v takovém rozsahu, jehož velikost se určuje poměrem velikosti podlahové plochy jednotek k celkové ploše všech jednotek v domě.¹⁴⁾ V roce 1991 bylo v České republice 18,8 % družstevních bytů¹⁵⁾. Z Tabulky č. 1 (str. 17) vyplývá, že o deset let později byl podíl družstevních bytů na trhu o 4,5 % nižší, což je dáno zejména transformací družstevního bydlení vyvolané novým ekonomickým prostředím v ČR.

2.4 Zvláštní formy bydlení

Na trhu s byty existují skupiny obyvatel, které si ze zvlášť závažných důvodů nedokáží zajistit vlastní bytové potřeby. Odborná literatura v této souvislosti definuje několik pojmů, které se váží k podpoře těchto osob v oblasti bytové politiky.

2.4.1 Sociální bydlení

Jde v podstatě o zvláštní typ nájemného bydlení, které má svá specifika lišící se v různých zemích. „*Sektor nájemního bydlení, kterým se snaží orgány státu nebo obcí zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám obyvatel, jež si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit na volném trhu důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnosti. Nájemné je v sociálních bytech zpravidla nižší než tržní nájemné a výstavba či provoz sociálních bytů jsou určitým způsobem finančně podporovány institucemi státu nebo obcí.*“¹⁶⁾

Poláková¹⁷⁾ však poznamenává, že sociální bydlení nemusí být pouze neziskovou službou a nemusí být realizováno pouze nájemní formou. Dále cituje zahraniční odborníky, kteří vidí odlišnost sociálního bydlení zejména v alokační politice při přidělování bytů.

2.4.2 Podporované byty

Nejčastější formou zajišťování sociálního bydlení v prostředí České republiky je tzv. podporované bydlení. Podporované byty jsou bytové jednotky vybudované za finančního přispění státu nebo obce (případně též neziskového sektoru či komerčního subjektu) a zpravidla je v nich nastaveno nižší nájemné než nájemné tržní. Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky definuje podporované bydlení takto: „*Podporované*

¹⁴⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 160.

¹⁵⁾ SOCIOKLUB: *Obce, města, regiony a sociální služby*. 1997, s. 83.

¹⁶⁾ LUX, M. a kol.: *Bydlení – věc veřejná*. 2002, s. 73.

¹⁷⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 55-58.

*bydlení je v tomto kontextu chápáno jako bydlení, které svými vlastnostmi a / nebo službami, které jsou v něm poskytovány, vyhovuje cílové skupině osob se zvláštními potřebami, která je níže definována. Takto definované podporované bydlení musí mít charakter bytu; v některých případech se může jednat o obytnou místnost. Podporované bydlení může být situováno v bytovém domě, rodinném domě i jiném objektu, jehož hlavní funkcí není bydlení.*¹⁸⁾ Vymezení podporovaného bydlení je tak v tomto případě chápáno jako širší pojetí, než o jakém hovoří zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Podle výše uvedeného konceptu podporovaného bydlení pro osoby se zvláštními potřebami se podporované bydlení poskytuje ve třech základních typech. Jde o **bezbariérové bydlení** (zejména určené osobám se zvláštními potřebami plynoucími ze zdravotního stavu či věku), **bydlení se sociálními službami** (zejména pro osoby, které v důsledku svého zdravotního stavu, věku nebo nepříznivých okolností nejsou schopny uspokojovat své bytové potřeby v prostředí standardního bytu či ze stejných důvodů potřebují intenzivně využívat sociálních služeb poskytovaných daným zařízením) a konečně **vstupní bydlení** (zejména pro osoby, kterým tento druh podporovaného bydlení umožní vstup na trh s byty, neboť takové osoby nemohou svým vlastním přičiněním na volný trh vstoupit; jde jak o překážky finanční, tak například sociálně-kulturní).

2.4.3 Bydlení seniorů

Senioři patří podle demografických výzkumů ke skupině obyvatelstva, která se nejčastěji řadí mezi uživatele podporovaných bytů. To je dáno zejména prudkou změnou ve vlastnictví bytového fondu v ČR (viz. Tabulka č. 2 – str. 19) a také zvláštními potřebami plynoucími z věku a zdravotního stavu. Současným trendem však není výstavba bytů zvláštního určení zaměřených na poskytování bytových potřeb seniorům, ale podpora setrvání seniorů ve vlastním prostředí, pokud je to možné. „Obecně je možné konstatovat, že podpora setrvání starých lidí včetně těch, kteří jsou z důvodu zhoršení svého zdravotního stavu trvale závislí na pomoci druhé osoby, v jejich přirozeném

¹⁸⁾ Věstník Ministerstva pro místní rozvoj ČR, 4-2000: *Bytová politika – podporovaného bydlení pro osoby se zvláštními potřebami*. [online] <http://www.obce.cz/mmr/vestniky/vestnik00-04/0004v02.htm>.

prostředí a snaha o jejich stálou integraci v běžné populaci je v evropských zemích v současné době stěžejním prvkem systému sociálních služeb pro tuto cílovou skupinu.“¹⁹⁾

2.4.4 Chráněné bydlení

*„Bydlení v bytě, který je v běžné zástavbě a patří poskytovateli sociální služby. Bydlí v něm jeden nebo více klientů, kteří se podle svých možností podílejí na vedení své domácnosti. Klienti jsou v pravidelném kontaktu s pracovníky sociální agentury. Služby jsou klientovi podle individuální potřeby poskytovány sociálním pracovníkem, pečovatelem nebo asistentem. Chráněné bydlení je vhodné pro klienty trvale postižené nebo dlouhodobě nemocné, kteří potřebují terapeutickou podporu, ale jejich stav nevyžaduje ústavní pobyt s plným zaopatřením. U nás se tato služba rozvíjí od roku 1989.“*²⁰⁾ Chráněné bydlení jako institut u nás do praxe zavedl poprvé až zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Rozdíl mezi chráněným bydlením a bydlením sociálním, resp. bydlením podporovaným je zejména v tom, že chráněné bydlení je určeno pro osoby, které mají zdravotní znevýhodnění nebo postižení. Dobře se uplatňuje i v sociálních agenturách, které nabízejí služby pro mentálně postižené nebo služby vedoucí k začlenění jedinců po absolvovaných odvykacích programech zpět do společnosti. Využití nalézá chráněné bydlení ale také v případě klientů, kteří byli propuštěni z ústavní výchovy nebo po výkonu trestu odnětí svobody.

Chráněné bydlení je možné využít též v péči o osoby se sníženou schopností orientace v prostoru a také i v případě seniorů.

2.5 Bytová politika

Trh s byty je místem, kde se setkává poptávka po bytových nabídkách s portfoliem dostupných bytů. Podle Polákové²¹⁾ však tento trh nefunguje zcela bezchybně, a proto je třeba do něj činit zásahy ve snaze zachování stability, spravedlnosti a zabránění selhání či zvýšení efektivity. Tyto zásahy pak činí zejména stát, jehož role v bytové politice je téměř ve všech typech bytové politiky nezastupitelná.

¹⁹⁾ SVOBODOVÁ, K.: Bydlení seniorů v České republice. *Fórum sociální politiky*. 2009, roč. 3, č. 5, s. 2.

²⁰⁾ MATOUŠEK, O.: *Slovník sociální práce*. 2003, s. 36 – 37.

²¹⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 27.

„Sociální politika je politikou, která se primárně orientuje k člověku, k rozvoji a kultivaci jeho životních podmínek, dispozic, k rozvoji jeho osobnosti a kvality života.“²²⁾ Bytová politika je pak v tomto kontextu jednou ze součástí sociální politiky, která se zaměřuje na zajištění a rozvoj jedné ze základních lidských potřeb – bytových požadavků. „Bytová politika tvoří nejen hlavní složku základních životních podmínek lidí, ale napomáhá kultivaci lidského kapitálu a sociální integraci společnosti.“²³⁾

Bytovou politiku má v České republice v resortní náplni Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Jeho zjednodušený výklad bytové politiky zní: *„Z hlediska státu spočívá princip a cíl bytové politiky zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty.“*²⁴⁾

Bytová politika začala být uplatňována zejména v souvislosti s industrializací společnosti a po přetrhání klasických rodinných vazeb, které dosud zajišťovaly bytové potřeby obyvatelstva.

2.5.1 Typy bytové politiky

Bytová politika spočívá zejména v zásazích státu do trhu s byty. Podle míry těchto zásahů se rozlišují jednotlivé typy bytové politiky. V odborné literatuře je možné se setkat se třemi až čtyřmi typy bytové politiky, které popisují různí autoři. Krebs a kol.²⁵⁾ definuje liberální, korporativní a univerzalistický systém. Poláková²⁶⁾ k nim dodává ještě rudimentární model sociálního státu. Oba autoři se však shodují v tom, že jednotlivé typy se vzájemně prolínají a žádný z nich není v současné době aplikován jako samostatný přístup státu v otázce bytové politiky.

Liberální systém

Tento model vychází z myšlenky, že každý jedinec je odměňován na základě vlastních zásluh. Krebs²⁷⁾ však v této souvislosti upozorňuje, že: *„Každá domácnost si zabezpečuje bydlení prostřednictvím trhu, a to podle svých finančních možností. Systém spoléhá*

²²⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 17.

²³⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 9.

²⁴⁾ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Bytová politika*. [online] <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.

²⁵⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 376 - 378.

²⁶⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 28 – 29.

²⁷⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 376.

na tržní kategorie. Reálným rizikem tohoto systému je vysoká míra nerovnosti v přístupu k bydlení.“

Liberální systém vychází zejména z podpory vlastnického bydlení a je tudíž jasné, že míra finančních intervencí státu je v tomto případě pouze minimální. Poláková ²⁸⁾ k tomu dodává: „Proto je pomoc státu v tomto případě zaměřena na ty, kteří ji opravdu potřebují a nemohou svou situaci vyřešit sami.“ Míra potřebnosti zásahu státu je zpravidla důsledně testována a hranice pro případný zásah státní moci je nastavena tak, aby nedocházelo ke zneužívání omezených finančních prostředků určených pro realizaci liberálního modelu bytové politiky.

Korporativní systém

Jestliže liberální model bytové politiky preferuje zásluhovost a spoléhá ve velké míře na investice soukromých financí do bytového fondu, korporativní systém (též nazýván jako pracovně výkonový) dbá více na principy solidarity a subsidiarity. V tomto případě jsou vyšší nároky na veřejné finance, ale nejen ty: „Systém využívá jak soukromých zdrojů, tak i různých dotací a podpor založených jak na solidaritě státu, tak i na solidaritě nižších společenství – obcí, družstev – a zdůrazňuje zejména činnost nestátních neziskových organizací, které jsou schopny zabezpečovat potřeby bydlení s nižšími náklady.“ ²⁹⁾

Poláková ³⁰⁾ vidí smysl korporativního modelu bytové politiky v tom, že je třeba zejména: „Usnadnit občanům přístup k bydlení v případech či životních obdobích, kdy si ho nejsou schopni sami zajistit svými příjmy.“

Korporativní systém je zřejmě z důvodu tradic kontinentální Evropy uplatňován zejména v západní části kontinentu.

Univerzalistický systém

Třetí systém, který je v případě bytové politiky uplatňován, je nazýván univerzalistický, případně sociálně demokratický. V jeho případě patří mezi základní charakteristiky celospolečenská solidarita. „Z hlediska bytové politiky je to režim, který podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení. Stát v tomto případě velmi silně intervenuje do trhu s byty

²⁸⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 29.

²⁹⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 377.

³⁰⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 29.

s cílem napomoci vyrovnávat šance jednotlivců, podporuje zejména nájemní a družstevní bydlení.“³¹⁾ To, že stát investuje do výstavby bytů a někdy se dokonce částečně podílí na krytí nákladů spojených s bydlením, s sebou samozřejmě nese vysoké nároky na veřejné finance. Krebs³²⁾ v této souvislosti upozorňuje na to, že: „*Tento systém by v naší bytové politice měl hrát výlučně jen okrajovou roli, neboť v minulosti vedl k deformovanému pohledu na bydlení a prokázal se jako ekonomicky neefektivní a dlouhodobě těžko udržitelný.*“

Mimo deformace společnosti, kterou naznačuje Krebs, však tento režim představuje také vysokou daňovou zátěž pro všechny občany státu, který univerzalistický systém praktikuje. To může vést k demotivování ekonomického potenciálu a potažmo ke zhroucení systému veřejného rozpočtu. Přesto se univerzalistickému systému podobají přístupy k bytové politice severských vlád.

Rudimentární model

Poláková hovoří o tomto modelu jako o extrémním případě výše popsaného liberálního modelu. Podle ní v tomto případě: „*Veškerá péče o bydlení je ponechána zcela na občanech a stát se angažuje jen minimálně.*“³³⁾

Pokud se tedy zamyslíme nad fungováním rudimentárního modelu, musí na území státu existovat početná skupina obyvatel, která nedokáže své bytové potřeby uskutečnit vlastním přičiněním. Avšak i v tomto modelu stát většinou nabízí záchrannou síť, která je schopna v krajních případech zachytit tyto případy. Výdaje ze státní pokladny jsou tak do oblasti bytové politiky naprosto minimální.

2.5.2 Cíle bytové politiky

Jednotlivé typy bytové politiky jsou od sebe sice poměrně odlišné, avšak všechny by měly sledovat předem stanovené cíle, respektive model bytové politiky a jeho nástroje by měly být uplatňovány tak, aby došlo k naplnění cílů. Stanovení cílů je tak základním kamenem tvorby bytové politiky státu, avšak jde o proces natolik složitý a komplikovaný, že velmi často dochází chybně k jeho upozadění.

³¹⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 29.

³²⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 378.

³³⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 29.

„Předjímaný ideální stav (anticipovaný), v němž je vyjádřen budoucí efekt z daného programu či v tomto případě z realizované politiky. V cílech by však neměly být formulovány pouze očekávané užitky, ale i kritéria hodnocení účinnosti.“³⁴⁾

V České republice byla první koncepce bytové politiky po roce 1989 schválena vládou v roce 1999 a od té doby byla dvakrát novelizována (v letech 2001 a 2005). Tento strategický dokument závazný pro všechna ministerstva obsahuje základní cíl bytové politiky: *„Vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny.“³⁵⁾*

Kritici však hovoří o přílišné obecnosti tohoto cíle, a tak neustále probíhají diskuse o úpravě definice, která by byla cílenější a jasněji určovala hlavní poslání bytové politiky v České republice. Na druhou stranu je třeba poznamenat, že se v tomto případě jedná o hlavní cíl celé bytové politiky České republiky, tudíž je do jisté míry jeho vágní stylizace oprávněná a přínosná. To ostatně potvrzuje i Poláková, která říká, že: *„Základní cíl bytové politiky lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země.“³⁶⁾*

Ministerstvo pro místní rozvoj uvádí konkrétnější cíle, které by měly být základním východiskem bytové politiky. Jsou to³⁷⁾:

- *fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,*
- *zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,*
- *zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,*
- *zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,*

³⁴⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 30.

³⁵⁾ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Koncepce bytové politiky*. [online] [http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-\(1\)/Koncepce-bytove-politiky](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-(1)/Koncepce-bytove-politiky).

³⁶⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 30.

³⁷⁾ Ministerstvo pro místní rozvoj ČR: *Bytová politika*. [online] <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>.

- *průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,*
- *aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.*

2.5.3 Nástroje bytové politiky

K tomu, aby mohla bytová politika plnit předem stanovené cíle, je třeba, aby byly stanoveny nástroje. Jelikož různé typy bytových politik různým způsobem intervnují do trhu s byty, je také přirozené, že ani nástroje nejsou ve všech typech bytových politik stejné.

Poláková dělí nástroje bytové politiky do čtyř základních kategorií ³⁸⁾:

- 1) Regulace – v Evropě velmi rozšířený nástroj bytové politiky spočívající například ve stanovení maximální výše nájemného, stanovení maximálního zisku pronajímatele, tvorbě stavebních norem či administrativním přidělování bytů například v době nouze. I když regulace byla využívána zejména v období obou válek, i dnes má tento nástroj poměrně vysokou oblibu a je využíván také při harmonizaci norem a soustav spojených nejen s bytovou politikou.
- 2) Podpora výzkumu a poskytování informací – zkoumání klíčových otázek spojených s bydlením, školení a další vzdělávání v oblasti výstavby, shromažďování informací o situaci na trhu s byty a jejich šíření mezi domácnostmi, ale i motivace občanů při podílení se na tvorbě bytové politiky či na správě bytového fondu. Jde o nástroj poměrně náročný na objem vynaložených finančních prostředků, avšak z dlouhodobého hlediska je to jedna z nejefektivnějších možností, jak ovlivnit trh s byty a zejména mobilitu domácností, což je důležité z hlediska rovnoměrné alokace volných bytů.
- 3) Posilování konkurence – představuje zvyšování nabídky bytů na trhu s byty, přičemž tyto byty jsou stavěny nebo je jejich výstavba podporována z veřejných prostředků. Vzniká tak větší konkurence na straně nabídky bytů, což vede k jejich vyšší dostupnosti. Problémem však může být deformace podnikatelského prostředí vlivem přílišných zásahů státu či nižších územně správních celků.

³⁸⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 39 – 48.

4) Subvencování – je nejznámější a také nejčastější intervencí státu do trhu s byty. Subvenci je možné definovat jako podporu bydlení z veřejných prostředků, která může mít několik podob:

- a. Podpora do oblasti nabídky – tedy dotace a transfery investorům bytových objektů s cílem zpřístupnit bydlení i domácnostem s nižšími a průměrnými příjmy. Je však velmi obtížné přímo zacílit tuto podporu na cílovou skupinu domácností a navíc tyto podpory někdy působí opačným způsobem – tedy že bydlení činí ještě nedostupnějším, než aby jej zpřístupňovaly.
- b. Podpora do oblasti poptávky – tedy podporu určenou přímo domácnostem. Jde o státní příspěvky na bydlení, ale také o vymezenou skupinu daňových úlev. Jejich hlavní výhodou je adresnost, avšak na druhou stranu je při použití tohoto nástroje možnost plošného zvýšení nákladů na bydlení, neboť roste koupěschopnost domácností.

Mezi nástroje bytové politiky je možné zařadit také tvorbu legislativy. Je to sice hlavní úloha státu v celé bytové politice, ale chápat tuto činnost jako samostatný nástroj je možné: „*Je to právě legislativa, vycházející z určitých koncepčních záměrů a dlouhodobějších cílů v oblasti bydlení, která činí poskytování podpor do bydlení intimní, která vymezuje a stanovuje pravidla fungování všech subjektů a vytváří pro ně vhodné klima a podmínky.*“ ³⁹⁾

2.6 Byt

„*Bytem je místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení.*“ ⁴⁰⁾ Tato definice je stručná, velmi výstižná a navíc byla včleněna také do judikatury Nejvyššího soudu ČR. Ze stanovení Českého statistického úřadu: „*Bytem se rozumí soubor místností a prostorů pod společným uzavřením, splňující požadavky trvalého bydlení.*“ ⁴¹⁾

Z výše uvedeného je zřejmé, že byt může být umístěn jak samostatně (např. v rodinném domě) nebo ve skupině s několika byty (např. v bytovém domě). Český statistický úřad

³⁹⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*. 2007, s. 375.

⁴⁰⁾ Portál veřejné správy České republiky: *Zákon o vlastnictví bytů*. [online] http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_p=2&PC_8411_name=o%20vlastnictví%20bytů&PC_8411_l=72/1994&PC_8411_ps=10#10821

⁴¹⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 226.

rozlišuje také byty trvale obydlené (je v něm úředně přihlášena minimálně jedna osoba k trvalému pobytu) a trvale neobydlené - zejména rekreační objekty nebo neobydlené byty, například z důvodu špatného technického stavu objektu.

2.7 Bytový fond

Soubor všech bytů (trvale obydlených i neobydlených) tvoří bytový fond. Poláková uvádí, že bytový fond je: „*Celkový počet bytů ve všech domech.*“⁴²⁾

Pro celkovou představu o bytovém fondu v ČR nahlédneme do čísel Českého statistického úřadu, který v roce 2001 uskutečnil zatím poslední Sčítání lidu, domů a bytů⁴³⁾:

Tabulka 3 – Bytový fond

Byty úhrnem			4366293
v tom	byty obydlené		3827678
	z toho	v rodin. domech	1632131
		v bytov. domech	2160730
	byty neobydlené v obydł. domech		185319
	byty neobydlené v neobydł. domech		353296
	z toho podle důvodu	obydł. přechodně	41020
		slouží k rekreaci	171865

2.8 Domovní fond

Na rozdíl od bytového fondu se domovní fond sestává ze všech objektů určených k bydlení a všech staveb s minimálně jedním bytem. Poláková⁴⁴⁾ vymezuje domovní fond tak, že uvádí jeho součásti:

- *Rodinné a bytové domy.*
- *Domy, sloužící k trvalému nebo dlouhodobému společnému ubytování (např. domovy důchodců, ústavy soc. péče, kláštery).*
- *Ubytovací zařízení, sloužící k dočasnému nebo krátkodobému ubytování (např. hotely, ubytovny).*
- *Provozní budovy s bytem (např. školy, administrativní budovy).*

⁴²⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 226.

⁴³⁾ ČSÚ: Tab. 3 Bytový fond. [online] <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/tabx/CZ0000>

⁴⁴⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 226.

2.9 Trh s byty

Všeobecně je trh definován jako místo, kde se setkává poptávka s nabídkou a vzájemně na sebe reagují. V případě trhu s byty je to velmi obdobné. Trh není vždy spravedlivý a ne každá domácnost si může jeho prostřednictvím zajistit své bydlení. Právě proto stát prostřednictvím bytové politiky do trhu intervenuje. „*Ve všech moderních společnostech proto existuje více či méně státem regulovaný bytový trh. Státní zásahy do trhu s byty však musí být prováděny kvalifikovaně tak, aby nepoškozovaly jeho fungování.*“ ⁴⁵⁾

V období před rokem 1989 v České republice existoval volný trh s byty pouze velmi omezeně a namísto něho zde fungoval administrativně přidělový systém. „*Přídělový systém nabízí přímočaré a na první pohled jednoduché řešení. Základním úskalím tohoto řešení je fakt, že administrativně (tj. právním předpisem) stanovené ceny za bydlení neodpovídají nákladům (jsou nižší) a navíc jsou uplatňovány pouze ve státních bytech.*“ ⁴⁶⁾ Uživatelé přidělených státních bytů byli systematicky zvýhodňováni a majitelé vlastních bytových jednotek např. v rodinných domech, či družstevníci zdaleka nedosahovali na výhody poskytované státním nájemníkům.

2.10 Subjekty na trhu s byty

Každý trh, aby mohl fungovat, musí disponovat subjekty, které v rámci něho působí. Jejich výčet se v případě trhu s byty za posledních 20 let v České republice významně změnil a v současnosti působí na trhu s byty následující subjekty⁴⁷⁾:

- 1) Investiční podnikatelé (podniky) – tyto subjekty zabezpečují bytovou výstavbu za účelem zisku. Investice do bytového fondu je jejich hlavní výdělečnou činností, kterou realizují vlastním kapitálem, za pomoci finančních zdrojů od bankovního sektoru i za využití státních invencí. Postavené byty pak zůstávají buď v majetku investora a jsou pronajímány nájemníkům nebo jsou prodávány do vlastnictví jednotlivých uživatelů. Investiční podnikatelé mohou v určitých případech pouze zajišťovat přípravu pozemků pro bytovou výstavbu a tyto legislativně i fyzicky připravené pozemky dále (opět s příslušným ziskem) prodávat. Posledně jmenovaná činnost však v případě investorů patří k okrajovým, neboť při tomto postupu nedochází k maximalizaci zisku.

⁴⁵⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 17.

⁴⁶⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 17.

⁴⁷⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 23 – 24.

- 2) Jednotliví investoři – na rozdíl od investičních podnikatelů jsou jednotliví investoři většinou fyzické osoby, které realizují výstavbu bytů za účelem uspokojení vlastních bytových potřeb. Mohou tuto činnost provozovat jak samostatně (od legislativní přípravy výstavby až po její dokončení), ale mohou též v jakékoli fázi výstavby spolupracovat s investičními podnikateli.
- 3) Realitní kanceláře – jedná se o odborné společnosti, jejichž vznik je datován zejména do doby po roce 1989. Specializují se na zprostředkování nákupu a prodeje bytů, ale také pozemků vhodných pro výstavbu. Potřeba realitních kanceláří vychází mimo jiné z faktu, že prodej či nákup bytu je administrativně a legislativně poměrně náročný proces, pro jehož zdárný průběh a dokončení je mnohdy potřeba získat z různých zdrojů mnoho informací. Realitní kanceláře, vzhledem k jejich specializaci v oboru, jsou schopny tyto informace získat a aplikovat je na daný případ, což vede k zajištění servisu pro jejich klienty a bezpochyby též k zjednodušení procesu pořízení nemovitosti pro stranu prodávajícího i kupujícího. Svou činností realitní kanceláře vytvářejí zisk.
- 4) Peněžní ústavy – vzhledem k finanční náročnosti získání bytu jsou peněžní ústavy nepostradatelným subjektem na trhu s byty. Poskytují investorům i zájemcům o získání bytu potřebné finanční prostředky pro pořízení bytu. V českém prostředí se nejčastěji jedná o banky a stavební spořitelny, ale mohou to být i ústavy z nebankovního sektoru. Peněžní ústavy poskytují finance za účelem zisku, který je generován tím, že kapitál investovaný do nemovitostí probíhá zhodnocováním. Jestliže je pro pořízení bytu použit kapitál peněžního ústavu, tato nemovitost je zatížena věcným břemenem či jinou právní ochranou ve prospěch toho, kdo kapitál poskytl.
- 5) Stát, města a obce – hlavní činností státu a nižších územně správních celků je realizace bytové politiky (viz. kapitola 2.5, str. 22). Prostřednictvím různých nástrojů tak tyto instituce ovlivňují trh s byty s cílem zajistit jeho maximální spravedlnost a zároveň možnost uspokojování bytových potřeb i občanů, kteří vlastním přičiněním nedokáží na volném trhu saturovat své bytové potřeby. Nezanedbatelnou úlohou státu je také stimulace trhu s byty, která je potřebná k jeho samotnému fungování. Vedle toho však stát a jeho instituce mohou stát v pozici investora, který zajišťuje výstavbu bytů i jejich rekonstrukce. Tím dochází k rozšiřování nabídky bytů, zejména podporovaných bytů (viz. kapitola 2.4.2, str. 20).

- 6) Zájmové organizace a sdružení – na trhu s byty působí také různé zájmové organizace a sdružení, které hájí zájmy svých členů. V České republice se mezi tyto organizace řadí například Sdružení na ochranu nájemníků nebo Občanské sdružení majitelů domů. Mezi zájmové organizace patří také nejrozličnější bankovní korporace hájící mimo jiné peněžní ústavy před nepoctivými klienty, kteří neplní závazky atd.

Ve výčtu subjektů na trhu s byty jsou také samotní uživatelé, kteří se stávají oprávněnými uživateli na základě některého z právních podkladů. Tyto uživatele pak je možné dělit na nájemníky, družstevníky a vlastníky. Uvedená typologie vychází z forem vlastnictví bytů (viz. kapitola 2.3, str. 17).

Pokud přijmeme tuto posledně zmíněnou typologii, je nutné mezi subjekty na trhu s byty zařadit také pronajímatele.

2.11 Nájemné

Nájemné je možné specifikovat jako platbu nájemníka pronajímateli za poskytnutou věc. Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v § 671, odst. 1 přímo říká, že: „*Nájemce je povinen platit nájemné podle smlouvy, jinak nájemné obvyklé v době uzavření smlouvy s přihlédnutím k hodnotě pronajaté věci a způsobu jejího užívání.*“⁴⁸⁾ V následujících ustanoveních tohoto právního předpisu jsou pak podrobněji rozepsána práva a povinnosti pronajímatelů i nájemníků.

V případě bytů je však v České republice celá řada dalších právních předpisů, které upravují vztah mezi pronajímatelem a nájemcem. Pro přehlednost je možné uvést například tyto aktuální právní předpisy vztahující se k oblasti nájemného:

- 1) Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů
- 2) Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů
- 3) Zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů
- 4) Vyhláška č. 580/1990 Sb., kterou se provádí zákon č. 526/1990 Sb., o cenách

⁴⁸⁾ Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník. [online]
http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411?PC_8411_number1=40/1964&PC_8411_p=671&PC_8411_l=40/1964&PC_8411_ps=10#10821

- 5) Vyhláška č. 85/1997 Sb., o nájemném z bytů pořízených v družstevní bytové výstavbě a úhradě za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů
- 6) Sdělení č. 214/2008 Sb., o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt
- 7) Výměr MF č. 01/2009, kterým se vydává seznam zboží s regulovanými cenami

2.11.1 Regulované nájemné

Regulaci nájemného je možné zařadit mezi nástroje bytové politiky. Jelikož stát považuje cenu nájemného za klíčovou oblast, příslušnými právními předpisy zařadil tuto problematiku do seznamu zboží s regulovanými cenami. V České republice jsou v současné době uplatňovány tři základní modely regulace cen nájemného v bytech, přičemž třetí model je možné specifikovat ve dvou variantách ⁴⁹⁾:

1. **Smluvní nájemné i smluvní ceny služeb** se uplatňují v sektorech bytového fondu, které nejsou běžně dostupné domácnostem. Jde o bytový fond Diplomatického servisu, byty, jejichž nájemcem je zastupitelský úřad nebo diplomatická mise a byty, které na základě nájemní smlouvy užívá právnická či fyzická osoba nemající sídlo (trvalý pobyt) na území České republiky.
2. **Smluvní nájemné při zachování regulace cen a služeb** je sice jistou formou dohody mezi pronajímatelem a nájemníkem, avšak musí se pohybovat v intencích zákona č. 526/1990 Sb., o cenách, ve znění pozdějších předpisů. Tato forma regulace je aplikována v bytech, které byly postaveny bez použití veřejných financí a byly zkolaudovány po 30. 6. 1993 a u bytů, u nichž je sjednávána nová nájemní smlouva s novým nájemcem, přičemž se nejedná o přechod nájmu, výměnu bytu a bytovou náhradu. Tato regulace se také nevztahuje na byty vojáků z povolání.

A – Regulované nájemné formou maximálního základního nájemného je aplikováno na případy pokračujícího nájemního vztahu uzavřeného podle dřívější právní úpravy – bez ohledu na vlastníka bytu i na případy, kdy nájemní byt obsazený nájemníkem s nájemním vztahem uzavřeným podle dřívější právní

⁴⁹⁾ Volně dle POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 74 – 76.

úpravy zakoupila jiná fyzická či právnická osoba do svého vlastnictví. Vzhledem k množství bytů, na které se vztahuje tento druh regulace nájemného, je tento model v České republice nejrozšířenější.

B – Regulované nájemné formou věcně usměrňovaného nájemného je uplatňováno v případě bytů s povolenou výstavbou po 30. 6. 1993 a na jejichž výstavbu byla použita státní finanční invence. V takovém případě nesmí být nájemné vyšší než trojnásobek maximálního základního nájemného. Dále je tato forma regulace aplikována na byty u nichž byla po 30. 6. 1993 povolena rekonstrukce – výše nájemného nesmí přesáhnout dvojnásobek maximálního základního nájemného. Poslední z případů, ve kterých se tato regulace uplatňuje, jsou byty v nájmu společníků, členů nebo zakladatelů právnické osoby podle dřívější právní úpravy známé jako lidová bytová družstva.

Regulace nájemného do značné míry ovlivňuje také ceny bytů a nájemného na volném trhu. Poláková v této souvislosti uvádí přehlednou tabulku vybraných českých měst s cenami regulovaného a tržního nájemného platných pro třípokojový byt o rozloze 70 m² v roce 2004⁵⁰⁾:

Tabulka 4 – Ceny nájemného ve vybraných městech ČR v roce 2004

Město	Regulované nájemné	Tržní nájemné
Praha	2 520	15 000
Brno	1 865	9 000
Hradec Králové	1 385	9 000
Ostrava	1 685	8 000
Chomutov	1 030	4 000
Bruntál	900	5 000
Mělník	1 200	8000
Prachatice	1 120	5 000
Třebíč	1 080	3 800
Česká Lípa	883	5 000

Vedle všeobecného vlivu ceny nájemného v bytech s regulovaným nájemným jsou však jasně patrné vlivy alokace daného města v rámci České republiky, stejně jako ekonomické a demografické faktory.

Regulace nájemného byla Ústavním soudem České republiky v červnu roku 2000 zrušena s platností k 31. 12. 2001. Po tomto rozhodnutí bylo až do přijetí nového právního předpisu velmi problematické jednostranné zvyšování nájmu s cílem dosažení

⁵⁰⁾ POLÁKOVÁ, O. a kol.: *Bydlení a bytová politika*. 2006, s. 74.

deregulované ceny nájmu, neboť nemělo právní oporu. Obecné soudy tak byly zahlceny žalobami o určení výše nájemného, protože dohoda pronajímatele s nájemníkem nebyla v mnoha případech možná. Ačkoliv je tedy rozhodnutím Ústavního soudu ČR regulace nájemného zrušena z důvodu nezákonnosti, v již uzavřených nájemních smlouvách zůstává, což v praxi znamená její zachování, neboť platné smluvní podmínky je možné měnit pouze se souhlasem všech zúčastněných stran. To je však v případě pro nájemníky výhodné regulace značně obtížné a podle zkušeností vlastníků bytů až nereálné.

2.11.2 Deregulace nájemného

Krebs⁵¹⁾ k deregulaci nájemného uvádí: „K 1. 7. 1992 byla provedena první deregulace nájemného. Nájemné z bytu bylo upraveno vyhláškou, která určovala výši nájemného u všech bytů a v níž byly uvedeny pevné sazby za jeden metr čtvereční podlahové plochy bytu a za základní provozní zařízení bytu, které byly odstupňované podle čtyř kategorií bez ohledu na velikost či geografickou polohu obce.“ První den roku 1994 vstoupila v platnost vyhláška nová, která již zohledňovala velikost obce, ve které se byt nachází. Tuto vyhlášku Ministerstva financí ČR však napadla skupina senátorů u Ústavního soudu ČR a ten jejich návrhu vyhověl, když vyhlášku ke konci roku 2001 zrušil. Tím byl proces deregulace přerušen až do doby přijetí nového legislativního předpisu, kterým se stal **zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů**, který vstoupil v účinnost dnem 31. března 2006. V současné době je možné nájemné jednostranně zvýšit ze strany pronajímatele vždy jednou ročně, k 1. lednu nebo později, nikoliv však zpětně. Tři měsíce před uskutečněním jednostranného zvýšení nájemného je pronajímatel povinen písemně informovat nájemce o tomto kroku.

Poslední jednostranné zvýšení je možné do konce roku 2010, kdy bude dovršen proces deregulace a zákon pozbude platnosti. Další zvyšování nájemného už bude možné pouze vzájemnou dohodou mezi oběma smluvními stranami. Zákon přesně stanovuje vzorec pro výpočet nájemného a Ministerstvo financí ČR sdělením stanovuje základní ceny za 1 m² podlahové plochy bytů i cílové ceny, kterých má být po ukončení procesu deregulace dosaženo. Vzorec pro výpočet nájemného je následující:

$$CN = 1/12 * p * ZC$$

⁵¹⁾ KREBS, V. a kol.: *Sociální politika*, 2007, s. 387.

Přičemž **CN** je cílová cena, **p** je koeficient vyjadřující podíl ročního nájemného na základní ceně bytu (koeficient je stanoven v zákoně č. 107/2006 Sb.) a **ZC** je základní cena za 1 m² podlahové plochy bytu (stanovuje Ministerstvo financí ČR svým sdělením).

2.12 Koncepce bytové politiky v ČR

První ucelená koncepce bytové politiky byla v České republice po roce 1989 vydána usnesením vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999. Tento první koncepční materiál navázal na období, pro které byl typický transformační charakter po změně politického prostředí. Dokument byl v roce 2001 aktualizován. Druhou koncepci pak přijala vláda usnesením č. 292/05 ze dne 16. března 2005. Na rozdíl od první koncepce se tento dokument již méně zabývá odstraněním prvků administrativně přidělového přístupu a jeho hlavním cílem je dotvoření prostředí, které je srovnatelné s prostředím v zemích EU, jejímž členem se Česká republika stala v roce předcházejícím přijetí této koncepce.

2.12.1 Transformační období

Některé zdroje ⁵²⁾ toto období nazývají také obdobím neoliberální koncepce, která byla vyústěním předchozího dominantního postavení státu na poli bytové politiky. „*Vycházela důsledně z pojetí bytu jako ryze soukromého statku – bydlení bylo považováno za ryze soukromou záležitost každého občana. Uplatňování intervence státu či obce do uspokojování potřeby bydlení bylo zpochybňováno. Byla realizována opatření snižující roli státu v oblasti bydlení a přesouvající zodpovědnost za ni na domácnosti a další subjekty, které na tuto roli nemohly být připraveny.*“ ⁵³⁾

Problémem tohoto období definovaného jako období mezi lety 1990 až 1999 byla na poli bytové politiky zejména nekonceptnost jednotlivých kroků, které byly na poli bytové politiky konány. Do té doby pilíře bytového fondu, jako družstevní bydlení nebo služební byty byly překotně převáděny na obce, které však nedisponovaly finančními prostředky na jejich správu, ani odpovídajícím legislativním rámcem. V důsledku toho docházelo k hromadné privatizaci bytového fondu a v případě družstevního bydlení dokonce k pokusům o jeho úplnou eliminaci. Bytový fond byl na počátku devadesátých let také ve špatném technickém stavu a z důvodu předchozího centrálního plánování byla také

⁵²⁾ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999)*. 1999, s. 3.

⁵³⁾ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999)*. 1999, s. 3.

alokace jednotlivých bytových jednotek náhle nevhodná, protože došlo k rozpadu dosud fungující technické a výrobní infrastruktury na území celého státu. Svou roli hrála také ekonomická situace obyvatel a teprve vyvíjející se tržní prostředí. Jelikož období centrálně řízené ekonomiky trvalo několik desítek let, v České republice chyběly zkušenosti a také odborníci, kteří by fungování trhu i vývoj bytového fondu dokázali koncepčně koordinovat.

V rámci transformačního období hrály významnou roli také restituční nároky, které vkládaly část bytového fondu v bytových domech do soukromých rukou. Soukromí vlastníci však ve většině případů naprosto postrádali finanční zázemí pro správu těchto objektů a dosažení invencí státu bylo nereálné, neboť v této době nebyl v České republice dostupný žádný z podstatných nástrojů bytové politiky, který by takovou možnost připouštěl.

V roce 1997 došlo ke schválení závazného dokumentu, který byl předchůdcem koncepcí bytové politiky. Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení následně schválila též Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Velmi rychle se ale v praxi prokázala naprostá nedostatečnost tohoto dokumentu, který nenavazoval na legislativní předpisy a nevycházel z relevantních předpokladů své doby, a přesto si kladl za cíl přibližovat oblast bydlení v České republice k prostředí okolních evropských zemí.

Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení však poprvé nastínily některé nástroje bytové politiky, byť velká část z nich se později ukázala jako neúčinná, lze je tedy považovat za průlomový krok veřejné správy v transformačním období. Důkazem toho je i skutečnost, že ještě před přijetím první koncepce bytové politiky se podařilo zvýšit objem bytové výstavby.

2.12.2 Období první koncepce ⁵⁴⁾

První koncepce bytové politiky měla střednědobý charakter a předpokladem dosažení stanovených cílů byla sedmiletá lhůta. Dokument vycházel z aktuální ekonomické, sociální i politické situace v České republice a mohl tak, na rozdíl od Záměrů a opatření vlády v oblasti bydlení, mnohem efektivněji předurčit budoucí směřování vývoje bytového fondu a aplikovat funkční nástroje bytové politiky do praxe. *„S tímto pohledem konvenuje komplexní pojetí bytové politiky, která není orientována pouze na pomoc*

⁵⁴⁾ Volně dle MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999)*. 1999, s. 6-8.

nejslabším sociálním vrstvám a na podporu určité části sektoru bydlení, nýbrž intervenuje v celé šíři bez výrazných diskriminačních dopadů.“⁵⁵⁾

Na rozdíl od transformačního období obsahovala první koncepce bytové politiky vedle podpory výstavby nového bytového fondu také podporu oprav a úprav současných objektů. I v oblasti pořízení bydlení došlo k aplikaci nástrojů (především poptávkově orientovaných) na oblast stávající zástavby. Ačkoliv intervence státu byly podle tohoto dokumentu zaměřeny plošně na všechny skupiny obyvatelstva, koncepce stanovila výraznější podporu pro skupiny osob, které mají ztížený přístup k odpovídajícímu bydlení. Předchozí zjištění potvrdila, že bytovou politiku není možné realizovat plošně a je třeba v této oblasti posílit roli obcí a regionů, což také první koncepce uvedla v praxi. V oblasti právních důvodů bydlení se pak dokument zaměřil v krátkodobém horizontu na posílení nájemního bydlení a v dlouhodobém pohledu pak na rozvoj vlastnického bydlení. V oblasti obecních bytových fondů se vládní dokument zavázal podporovat zejména tvorbu a revitalizaci podporovaných druhů bydlení a v přímém protikladu proti období z počátku devadesátých let stála podpora družstevního bydlení, které původně bylo považováno jako pozůstatek předchozího režimu.

Již v roce 1995 schválil Evropský parlament dohodu o přidružení České republiky k EU, a tak koncepce bytové politiky počítala také s tím, že vláda bude respektovat principy, které ve sféře bydlení aplikuje Evropská unie, a to i navzdory tomu, že otázky bydlení jsou ponechány v kompetenci jednotlivých členských států. Důležité bylo toto ustanovení mimo jiné pro to, aby oblast bytové výstavby v ČR získala na přitažlivosti také u zahraničních investorů.

Posledním záměrem první koncepce bytové politiky v ČR bylo prosazení principu trvale udržitelného rozvoje.

První koncepce bytové politiky v České republice pojmenovala a do praxe zavedla také několik nástrojů, kterými stát do oblasti intervenuje. Zásadní oblasti, ve kterých se tyto nástroje uplatňují jsou:

- podpora výstavby nových bytových jednotek, zejména nájemních bytů (dotační programy, daňové a jiné úlevy pro investory atd.),
- podpora péče o stávající bytový fond (zejména dotační programy, ale také například zvýhodněné úvěry atd.),

⁵⁵⁾ MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999)*. 1999, s. 6.

- eliminace deformací vyskytujících se na trhu s byty (zakotvených v legislativě a vyplývajících z předchozích nekoncepčních opatření).

Mezi konkrétní nástroje, aktivity a instituce, které byly první koncepcí bytové politiky v České republice zavedeny patří například:

- postupná deregulace nájemného,
- vytvoření Státního fondu rozvoje bydlení (zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů),
- přijetí Programu na podporu regenerace panelových sídlišť (nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť),
- úpravy legislativy v oblasti hypotečních úvěrů s cílem sladění této oblasti práva s ostatními zeměmi EU,
- zakotvení institutu chráněného bydlení (aplikace v zákonné normě až v zákoně č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů),
- a další.

První koncepce bytové politiky byla aktualizována v roce 2001, a to ve snaze reagovat na aktuální sociální, ekonomické a politické prostředí.

2.12.3 Období druhé koncepce ⁵⁶⁾

Druhá koncepce bytové politiky byla schválena Vládou České republiky v březnu 2005. Navazuje na předchozí materiál, zpřesňuje některá ustanovení, doplňuje nové nástroje a instituty i aplikuje aktuální trendy. „*Materiál se také musí vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky podmínkám společného trhu EU. Koncepce tedy musí též reagovat na vymezení veřejné podpory oblasti bydlení, na kterou se vztahují pravidla uvedená ve smlouvě o Evropských společenstvích.*“ ⁵⁷⁾

⁵⁶⁾ Volně dle MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292).* 2005, s. 1 - 19.

⁵⁷⁾ Volně dle MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky (usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999.* 1999, s. 1-2.

Přestože oblast bydlení je ponechána v kompetenci jednotlivých členských zemí, ustanovení smlouvy o ES o veřejné podpoře ji beze sporu ovlivňuje. Ačkoliv jsou všechny podpory sociálního charakteru považovány za přípustné, konflikt s evropským právem může vznikat v případě některých programů na podporu výstavby bytových objektů.

Autoři druhé koncepce bytové politiky zmiňují dva problémy, které byly v roce vydání tohoto dokumentu velmi aktuální. Jedná se o narůstající skupinu domácností, které si nejsou schopny standardním způsobem zajistit nebo udržet adekvátní bydlení a o nesoulad mezi preferencemi domácností v oblasti bydlení a nabídkou, která v místě poptávky existuje. Oba jevy jsou považovány za negativní a není lehké nalézt jejich rychlé a vhodné řešení. Dalším východiskem pro druhou koncepci bytové politiky je skutečnost neustále stoupajících nákladů na bydlení.

2.12.4 Střednědobá koncepce

Koncepce bytové politiky schválená vládou v roce 2005 obsahuje střednědobou koncepci, jejíž naplnění je plánováno do roku 2010. „*Moderní bytová politika, k jejímuž vytvoření tato koncepce směřuje, je založena na třech základních pilířích:*

- *Prvním pilířem je vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, obce a kraje, stavební firmy, realitní kanceláře, finanční instituce apod.). Jedná se zejména o právní rámec upravující nejen záležitosti přímo spojené s vlastnictvím nemovitostí a nakládání s nimi, ale i navazující záležitosti, např. financování bydlení, sociální aspekty bydlení apod.*
- *Druhým pilířem je vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů, jejichž cílem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.*
- *Třetím pilířem je „sociální doktrína“, na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří se při zajišťování standardního bydlení neobejdou bez pomoci státu. Intervence státu má v této oblasti podobu zejména adresných sociálních dávek, zajištění nabídky finančně dostupného nájemního bydlení a sociálních služeb.“⁵⁸⁾*

⁵⁸⁾ Volně dle MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ : *Koncepce bytové politiky* (Schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292). 2005, s. 10.

Střednědobá koncepce bytové politiky si bere za cíl intervenovat ve všech sektorech bydlení, a to jak formou nabídkové, tak i poptávkové orientovaných nástrojů. V případě bytových jednotek vlastněných samotnými uživateli (vlastnické bydlení) jde zejména o vytvoření právních i ekonomických podmínek pro rozvoj tohoto v současné době preferovaného způsobu bydlení. Za všechny nástroje bytové politiky, které se v tomto případě používají, je možné jmenovat například zvýhodněné úvěry na bydlení pro mladé osoby do 36 let žijící v manželství či osoby do stejné věkové hranice pečující o nezaopatřené děti (v současné době poskytuje Státní fond rozvoje bydlení) nebo snížení daňového základu pro výpočet daně z příjmu fyzických osob o částku zaplacených úroků spojených s poskytnutým úvěrem na bydlení (např. hypotečním). Pro mladé lidi do 36 let je určen ještě jeden nástroj bytové politiky, který spočívá v poskytování příspěvku státu na splátky hypotečního úvěru s cílem snížit úrokovou sazbu tohoto úvěru. V současné době činí dotace státu 1% bodu, vždy k 1. únoru je však výše podpory stanovena nově s ohledem na situaci na hypotečním trhu a míru úrokových sazeb.

Pro intervence státu směřující do oblasti družstevního bydlení byl s účinností od 1. 10. 2005 přijat zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů). K aplikaci tohoto zákona bylo vydáno také Nařízení vlády 465/2005 Sb., ze dne 9. listopadu 2005 vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů. Výše příspěvku na výstavbu družstevního bytu byla uvedeným nařízením vlády stanovena na 100 tisíc korun na jednu bytovou jednotku a jeho maximální výše činila 700 tisíc pro celý projekt. Podpora určená na výstavbu družstevních bytů však byla poměrně brzy ukončena. „V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2009 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 10. 12. 2008 nejsou pro tuto formu podpory určeny finanční prostředky. Z toho důvodu SFRB v roce 2009 tuto formu podpory NEPOSKYTUJE a žádosti o její poskytnutí NEPŘIJÍMÁ.“⁵⁹⁾

Do oblasti soukromých bytů, které jsou jejich vlastníky pronajímány, stát touto koncepcí bytové politiky příliš neintervenuje. Jediným nástrojem, který se v tomto sektoru tradičně uplatňuje i v ostatních zemích, je tvorba odpovídajícího právního rámce pro jeho fungování. Česká republika je však v tomto ohledu specifickou destinací, neboť zde ještě stále nebyl dokončen proces deregulace nájemného (viz. kapitola 2.11.2, str. 35).

⁵⁹⁾ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ : Podpora výstavby družstevních bytů. [online] <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/podpora-vystavby-druzstevnich-bytu>.

Nájemní byty ve vlastnictví obcí koncepce vyčleňuje zejména pro sociální skupiny obyvatelstva, které mají ztížený přístup k vlastnímu bydlení a apeluje na jejich hospodárné a účelné využívání. V tomto kroku je možné nalézt upřesnění vágního pojetí péče o obyvatelstvo podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů: „*Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.*“⁶⁰⁾ K tomu, aby obce a města na území ČR mohly takový bytový fond vlastnit a využívat však často chybějí finanční prostředky v rozpočtech těchto územně správních jednotek. Z toho důvodu koncepce počítá s finanční podporou státu určenou na výstavbu těchto bytů. V současné době jsou dostupné zejména dva dotační programy, které mohou města o obce využít. První z nich nabízí přímo Ministerstvo pro místní rozvoj ČR v rámci programu „Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010“ a vztahuje se zejména na byty v domech s pečovatelskou službou a vstupní byty. Druhý program nabízí Státní fond rozvoje bydlení a na rozdíl od prvně zmiňovaného je jeho využití mnohem širší, a to i v tom smyslu, že příjemcem dotace nemusí být pouze obec, ale i jiná fyzická či právnická osoba. „*Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří příjemci opakovaných dávek v hmotné nouzi nebo osoby vymezené limitem čistého příjmu v závislosti na velikosti domácnosti a dále osoby s případnými dalšími sociálními handicap, které je znevýhodňují v přístupu k bydlení, např. seniory nebo osoby zdravotně postižené – jedná se o domácnosti, které nejsou schopny se o svou bytovou potřebu postarat na trhu. Nájemní byty postavené s dotací budou sloužit osobám z cílové skupiny po dobu 10 let v období 15 let od dokončení stavby.*“⁶¹⁾

Nájemní byty ve vlastnictví nevládního neziskového sektoru jsou v České republice stále ještě výjimkou. Koncepce sice počítá s vytvořením legislativních a ekonomických podmínek pro rozvoj tohoto druhu bydlení, avšak do dnešního dne nebyl žádný ucelený rámec pro tento sektor ustanoven. Současné právní postavení těchto subjektů v oblasti

⁶⁰⁾ Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení) : § 35, odst. 2. [online] <http://www.zakonycr.cz/seznamy/128-2000-Sb-zakon-o-obcich-%28obecni-zrizeni%29.html>

⁶¹⁾ STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ : Výstavba sociálních bytů. [online] <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-socialnich-bytu>

poskytování bydlení tak není jednoduché a platí pro ně stejná ustanovení zákona č. 40/1964, občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

2.12.5 Krátkodobý realizační program

Bouřlivé změny na trhu s byty, politická a ekonomická situace ČR a také změny spojené se vstupem České republiky do EU vyvolaly potřebu v krátkém období uskutečnit řadu změn v oblasti bytové politiky státu bezprostředně po přijetí druhé koncepce bytové politiky Vládou ČR. Krátkodobý realizační program měl vedle uvedeného za cíl uskutečnit také nutné kroky pro následnou aplikaci střednědobé koncepce bytové politiky. Zejména se jednalo o zpracování zákonů a jejich projednání v Parlamentu ČR a zajištění analýz pro realizaci dalších koncepčních kroků na poli bytové politiky. Stranou nezůstala ani otázka využití Strukturálních fondů Evropské unie pro financování projektů bytové politiky nebo velmi důležité vyspecifikování „sociálního bydlení“, které má i dnes velký vliv na výši DPH při výstavbě jednotek.

Evropská unie totiž s platností od 1. ledna 2008 neprodloužila dosavadní výjimku, podle které výstavba bytových jednotek a objektů spadala ve všech členských státech do snížené sazby DPH. Umožnila však členským zemím, aby ve své legislativě definovaly pojem „sociální bydlení“ a na stavební práce spojené s jeho výstavbou uplatňovaly i nadále sníženou sazbu DPH, zatímco na ostatní objekty bude nadále aplikována již pouze základní sazba daně. Pro účely zákona č. 235/2004 Sb., zákon o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů, je tak v České republice stanovena hranice podlahové plochy bytů (120 m^2) a rodinných domů (350 m^2), při jejichž pořízení je na stavební práce uplatňována snížená sazba daně z přidané hodnoty.

ODDÍL II

PRAKTICKÁ ČÁST

3 Popis praktické části práce

Praktická část bakalářské práce se zabývala výzkumnou otázkou, kterou je možné definovat jako: „Jakým směrem se vyvíjí bytová politika v České republice?“ Jako forma zpracování tématu byla zvolena analýza etap bytové politiky Statutárního města Liberec v období od roku 1999 do 2008 s důrazem na sociální aspekty aplikovaných opatření. Vedle monitoringu použitých nástrojů bytové politiky na území města byl rovněž sestaven přehled podporovaných bytů ve vlastnictví nebo s dispozičním právem města.

Téma „Bytová politika“ autor zvolil vzhledem k faktu, že bydlení patří k základním potřebám domácností a je tak důležitým aspektem pro vytváření pocitu sociální jistoty a suverenity. Bytové možnosti se tak odrážejí v ekonomických, demografických, ale i sociálních charakteristikách každého regionu, přičemž se stávají mimo jiné i součástí testování sociálního statutu každého jednotlivce při přiznání sociálních dávek nebo v jiných případech, kdy je sociální politika aplikována do praxe.

Autor se ve své profesní roli přímo nezabývá bytovou politikou, ale její opatření jsou mu blízká z důvodu jejich prolínání s veřejnou správou, a to jak v úseku státní správy, tak i samosprávy. V praktické části bakalářské práce jsou tak aplikovány nejen teoretické poznatky z odborných zdrojů a výstupy místní samosprávy, ale také praktické zkušenosti autora a prostřednictvím rozhovoru také garantů bytové politiky z řad politické reprezentace města.

3.1 Cíl praktické části

Cílem práce bylo charakterizovat bytovou politiku na území České republiky v letech 1999 až 2008. V uvedeném období je záměrem rekapitulace dopadu aplikace trendů sociální politiky na trh s byty. Praktická část je pak soustředěna na analýzu bytové politiky Statutárního města Liberec, na její aktuální koncepci a vývojové předpoklady, ve vztahu k sociálním dopadům na obyvatelstvo.

Autor pro naplnění cíle vypracoval přehled aplikovaných opatření bytové politiky na území Statutárního města Liberec za zvolené období. Opatření byla porovnána s vybranými statistickými údaji tak, aby byl patrný jejich dopad na sociální realitu v regionu. Součástí praktické části práce bylo také zpracování přehledu vybraných podmínek, za kterých samospráva intervenuje ve prospěch občanů ve snaze pomoci v zajištění jejich bytových potřeb.

3.2 Stanovení předpokladů

Vývoj bytové politiky směřuje k přeměně od univerzalistického ke korporativnímu systému.

Bytová politika se v současné době soustředí na podporu bydlení, zejména sociálního bydlení.

Ověření předpokladu č. 1 je obsaženo zejména v příloze č. 1 – záznam řízeného rozhovoru. Dílčí ukazatele pro ověření předpokladu obsahují kapitoly 4.2 (str. 48), a 4.5 (str. 61).

Ověření předpokladu č. 2 je obsaženo v kapitolách 4.2.3 (str. 53), 4.3 – bod E (str. 58) a 4.4 (str. 59). Graficky je ověření předpokladu znázorněno v Grafu 2 (str. 55).

3.3 Použité metody

Pro účely získání dat potřebných pro tvorbu praktické části bakalářské práce autor využil zejména analýzu sekundárních zdrojů. Předmětem průzkumu byly zákonné normy českého právního řádu, ale i podzákonné předpisy, jako jsou obecně závazné vyhlášky, důvodové zprávy, usnesení orgánů veřejné správy a směrnice aplikující či upravující jednotlivá opatření bytové politiky. Studium veřejně dostupných dokumentů probíhalo zejména prostřednictvím sítě internet, ale i studiem fyzicky vytvořených spisů. Studium veřejně nedostupných dokumentů (zejména důvodových zpráv) mohlo proběhnout na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, přičemž tyto dokumenty nemohly být k bakalářské práci přiloženy a autor mohl z těchto informačních zdrojů pouze pořizovat výpisky.

Autor zvolil jako pomocnou metodu pro získání dat polostrukturovaný rozhovor, který sice umožnil dopředu stanovit osnovu rozhovoru, na druhou stranu ale také vytvořil prostor pro doplňující dotazy a upřesnění, která byla důležitá pro objektivní vhled do problematiky bytové politiky na území Statutárního města Liberec. Záznam řízeného rozhovoru byl zaznamenán do formuláře (Příloha č. 1) a jeho výsledky byly použity jako kvalitativní metoda pro slovní komentář některých kapitol bakalářské práce.

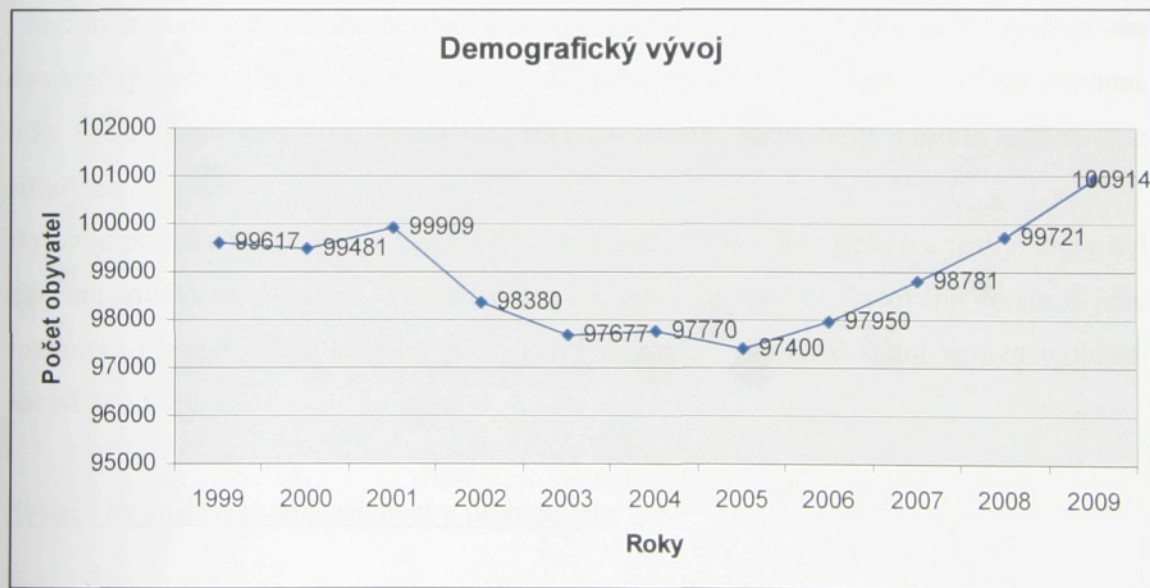
4 Bytová politika Statutárního města Liberec

4.1 Demografické ukazatele

Vliv aplikovaných nástrojů bytové politiky se nejzřetelněji promítá do demografického vývoje na území, na kterém jsou tyto nástroje aplikovány.

Tab. 5 – Demografický vývoj obyvatelstva ⁶²⁾

	Rok	Počet obyvatel celkem	Muži	Ženy
Liberec	1999	99617	47946	51671
Liberec	2000	99481	47686	51613
Liberec	2001	99909	48081	51828
Liberec	2002	98380	47152	51228
Liberec	2003	97677	46638	51039
Liberec	2004	97770	46634	51136
Liberec	2005	97400	46305	51095
Liberec	2006	97950	46682	51268
Liberec	2007	98781	47243	51538
Liberec	2008	99721	47859	51862
Liberec	2009	100914	48661	52253



Graf 1 – Demografický vývoj obyvatelstva ⁶³⁾

⁶²⁾ Český statistický úřad : *Obyvatelstvo*. [online] <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/obyvatelstvo-xl>.

⁶³⁾ Český statistický úřad : *Obyvatelstvo*. [online] <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/obyvatelstvo-xl>.

Prudký pokles obyvatelstva mezi lety 2001 a 2002 je dán osamostatněním městské části Stráž nad Nisou, která se na přelomu let stala samostatnou obcí. Přesto je však v této době nepochybně patrný odlivový trend obyvatelstva z krajského města.

4.2 Charakteristika období 1999 až 2004

V letech 2000 až 2002 probíhala hlavní vlna rozsáhlé privatizace městského bytového fondu a zároveň docházelo k poslední fázi transformace výrobního sektoru na území města. Privatizace městských bytů probíhala až do konce roku 2005, kdy byly nejprve prodávány obsazené byty nově vzniklým společenstvím nájemníků a posléze celé neprodané bytové objekty po blocích, a to zejména zájemcům z řad podnikatelského sektoru. Cílem byl odklon bytové politiky města od univerzalistického ke korporativnímu modelu, přičemž tento směr postrádal jakýkoliv koncepční dokument, podle něhož by bylo v průběhu transformace postupováno. Impulzem pro tuto změnu byl pouze postoj vedení města, podle kterého byl stávající bytový fond ve značně špatném technickém stavu a namísto investic do něj je výhodnější tyto jednotky odprodat a získané prostředky použít v jiných oblastech péče o občany a částečně také pro obnovu bytového fondu.

Důsledky tohoto postupu se projeví v úbytku obyvatel města, což lze přičítat mimo jiné i snížením pocitu sociálního bezpečí a suverenity. Jelikož obyvatelům nebyl poskytován dostatečný počet pracovních míst ani dostupného bydlení, docházelo k odlivu zejména níže sociálně postavených skupin obyvatel do lokalit, které byly v tomto směru lépe situovány.

Bytovou politiku vykonával v Liberci do konce roku 2003 odbor péče o občany, který byl koncem tohoto roku zrušen. Problematiku spojenou se správou bytového fondu a jeho rozvojem převzal odbor sociální péče, který zároveň vykonával státní správu v oblasti sociálních věcí.

Situace by se dala charakterizovat v ukazatelích:

A. Malý bytový fond ve vlastnictví města a jeho špatná dostupnost

- Zatímco v roce 1999 vlastnilo město cca 8 000 bytů, v roce 2002 to již bylo pouze 3 000 a v roce 2004 jejich počet klesl na cca 1 000.

Dnem 1. 6. 2003 také došlo k pozastavení přijímání žádostí do pořadníku k přidělení městského bytu. Standardní byty se tak staly zcela nedostupné pro zájemce, kteří si v předstihu nestihli podat žádost o městský byt. Přidělování podporovaných

a bezbariérových bytů probíhalo i nadále, ale pravidla byla stanovována ad hoc pro jednotlivé případy, a to podle doporučení bytové komise či ošetřujících lékařů jednotlivých žadatelů.

B. Malý potenciál zaměstnavatelů

- Jeden z největších zaměstnavatelů ve městě (Textilana) ukončila provoz v roce 2002. Ve stejném období ukončilo výrobu také několik středních podniků (Kolora, Tesla apod.) a mnoho dalších subjektů omezilo svou činnost (Larisa, Interlana aj.). V roce 2002 sice byly postupně uváděny do provozu nové podniky v průmyslové zóně Liberec – JIH, avšak zkušební provoz nemohl pojmout velké množství pracovníků.

C. Relativně vysoké náklady na pořízení a udržení bydlení

Tab. 6 – Průměrná kupní cena nemovitostí ⁶⁴⁾

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
(Liberecký kraj)									
Rodinné domy (Kč/m ³)	845	940	1 107	1 160	1 466	1 674	1 767	2 002	2 337
Byty (Kč/m ²)	3 036	3 514	5 122	6 938	9 788	10 062	11 489	14 438	18 893
Bytové domy (Kč/m ³)	704	554	796	740	510	882	901	1 303	1 246
Garáže (Kč/m ³)	1 143	1 157	1 163	1 438	1 467	1 476	1 515	1 511	1 642

- Uvedené ceny za pořízení nemovitosti je nutné srovnat s vývojem průměrné hrubé měsíční mzdy v České republice:

Tab. 7 – Průměrná hrubá měsíční mzda v České republice ⁶⁵⁾

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
(v Kč)	13 219	14 378	15 524	16 430	17 466	18 344	19 546	20 957	22 691

⁶⁴⁾ Český statistický úřad : *Ceny*. [online] <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/ceny-xl>

⁶⁵⁾ Český statistický úřad : *Mzdy – časové řady*. [online] http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/pmz_cr

D. Zanedbaný bytový fond

Tab. 8 - Trvale obydlené byty podle velikosti a období výstavby domů ⁶⁶⁾

(byty do roku 2001)	Velikost bytu				Byty v domech postavených v období					Bytů celkem
	s 1 obytnou místností	se 2 pokoji	se 3 pokoji	se 4 a více pokoji	do roku 1919 vč. nezj.	1920 - 1945	1946 - 1980	1981 - 1990	1991 - 2001	
Liberec	7 113	11 660	14 368	6 010	7 416	6 639	15 205	7 939	2 471	39 670

- stáří objektů samo o sobě neznamena jejich technickou zanedbanost, avšak podle záznamů u jednotlivých obytných budov nebyly do jejich údržby v uplynulých 20 letech investovány téměř žádné finanční prostředky vyjma prostředků na odstraňování havarijních stavů.

E. Nízký počet podporovaných bytů

- Ačkoliv Statutární město Liberec disponovalo v uvedeném období několika stovkami podporovaných bytů, naprostá většina z nich byla určena pro bydlení seniorů. Ekonomicky aktivní populace neměla dostatek příležitostí využít výhody podporovaného bydlení.

Tab. 9 – Podporované byty ve vlastnictví města ⁶⁷⁾

Počet všech podporovaných bytů ve vlastnictví SML	
Rok	Počet
1999	662
2000	720
2001	778
2002	778
2003	778
2004	778
2005	810
2006	970
2007	970
2008	1224
2009	1224

F. Odliv obyvatelstva

- Na Grafu 1 (str. 47) je jasně patrný pokles demografické křivky mezi lety 2001 až 2003 a poté ještě mezi lety 2004 a 2005. I když v roce 2001 přišel Liberec o jednu ze svých

⁶⁶⁾ Český statistický úřad : *Příjmy a životní podmínky domácností*. [online] <http://www.czso.cz/x/krajedata.nsf/oblast2/prijmy-xl>

⁶⁷⁾ Údaje zjištěné studiem důvodových zpráv a usnesení rady a zastupitelstva Statutárního města Liberec.

územních součástí, a tedy i o část obyvatel, graf jednoznačně poukazuje na odliv obyvatelstva, který může být spojen s mnoha faktory. Jelikož však bydlení přímo ovlivňuje sociální bezpečí a sociální suverenitu obyvatelstva, lze se domnívat, že nekoncepční vývoj bytové politiky na území Statutárního města Liberec měl na tento nepříznivý trend svůj vliv.

Uvedené faktory byly impulzem pro místní správu, aby intervenovala do podnikatelského sektoru a zároveň učinila také zásahy do trhu s byty.

Bytová politika města však byla v tomto období velmi nekoncepční a nebyla podložena žádným dokumentem, který by zohledňoval potřeby obyvatelstva a navazoval na potenciál rozvoje města. Město nabídlo účelové půjčky na rekonstrukci stávajícího bytového fondu a tvorbu nových bytů, uspělo s žádostí o poskytnutí dotace na podporu infrastruktury pro budoucí objekty k bydlení a zároveň realizovalo výstavbu několika objektů s podporovanými byty.

4.2.1 Podpora rekonstrukcí a výstavby

Prvním krokem k podpoře výstavby privátních investorů bylo v Liberci ještě před schválením první Koncepce bytové politiky ČR vytvoření Fondu rozvoje bydlení. Zastupitelé jej zřídili v září 1994 s účinností od 15. 10. 1994 a jeho účelem nebyla pouze podpora výstavby nových bytů (zejména půdních nástaveb a vestaveb), ale také zlepšení úrovně bydlení ve stávajících jednotkách či jejich modernizace.

Hlavním příjmem fondu se stalo poskytnutí návratné finanční výpomoci od Ministerstva financí ČR na opravy a modernizace bytového fondu města v celkové výši 15,3 milionu korun. V roce 1995 byla městu ministerstvem financí poskytnuta další částka ve výši 5,1 mil. Kč a v roce 1997 poskytlo ministerstvo pro místní rozvoj dalších 9,8 milionu korun.

Čerpat prostředky z fondu bylo možné průběžně až do roku 2003 a přihlášku do výběrového řízení mohl podat každý subjekt (fyzická i právnická osoba), který vlastnil předmětný dům nebo byt a který se zavázal prostředky použít na⁶⁸⁾:

- *obnovu střechy (krytina i konstrukce) u budov starších než 20 let,*

⁶⁸⁾ Statutární město Liberec : *Vyhláška č. 5/94 o vytvoření a použití prostředků Fondu rozvoje bydlení.* [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/mesto-a-samosprava/vyhlaskey-a-narizeni/vyhlaskey/>

- *dodatečnou izolaci proti spodní vodě u budov starších než 20 let,*
- *obnovu fasády včetně oplechování u budov starších než 20 let,*
- *zateplení obvodového pláště u budov starších než 10 let,*
- *rekonstrukci rozvodů topení, vody, plynu a elektřiny v budovách starších než 15 let,*
- *vybudování WC, koupelny nebo sprchového koutu v bytě, kde dosud není, nebo nevyhovuje normám,*
- *půdní nástavbu bytů rušících ploché střechy,*
- *vestavbu bytu do půdního prostoru,*
- *rekonstrukci budovy na ubytovnu nebo dům s malometrážními byty pro bezdomovce.*

Maximální lhůta splácení poskytnutých půjček byla stanovována individuálně, nikdy však nesměla překročit 10 letou hranici. Návrtné půjčky pak byly vráceny do státního rozpočtu a město vložilo úroky z této částky do vlastního bytového fondu.

Vedle ekonomického charakteru půjček je možné sledovat příklon snahy města k podpoře sociálního bydlení zajišťovaného nestátními (i podnikatelskými) organizacemi. Zejména je tato snaha patrná v podpoře rekonstrukcí budov na objekt s malometrážními byty pro bezdomovce. Tato snaha však nenašla odezvu mezi ostatními subjekty a jediná rekonstrukce, která byla tímto fondem podpořena byla oprava vlastního objektu ubytovny, který dnes slouží jako ubytování nízkého standardu – poskytnutí přístřeší.

4.2.2 Podpora výstavby infrastruktury

V roce 2000 získalo město dotaci ve výši 75 milionů korun na podporu výstavby infrastruktury určené pro výstavbu budoucích objektů určených k bydlení, zejména nájemního bydlení. Poskytovatelem dotace bylo Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky a zainvestované pozemky jsou dnes zastavěny bytovými objekty s několika stovkami bytových jednotek.

Bytové jednotky vystavěné na pozemcích zainvestovaných s přispěním státní dotace jsou dnes ve vlastnictví privátního subjektu, který realizoval jejich výstavbu. Po připojení inženýrských sítí došlo totiž k odprodeji stavebních parcel na základě developerského projektu garantujícího vytvoření dostatečného množství bytových jednotek, v nichž je z části realizováno bydlení nájemní a z části družstevní.

V roce 2002 zřídilo Statutární město Liberec vlastní fond určený pro podporu bytové výstavby. Městský fond rozvoje bydlení je každoročně dotován prostředky přímo

z rozpočtu města a každoročně vyhlašuje minimálně jedno kolo výběrových řízení na poskytnutí finančních prostředků. „*Finanční prostředky jsou určeny na podporu bytové výstavby a s tím související výstavbu sítí technické infrastruktury a komunikací. Zejména na výstavbu kanalizačních a vodovodních sítí, veřejného osvětlení a komunikací, případně další technickou infrastrukturu.*“ ⁶⁹⁾

4.2.3 Výstavba podporovaných bytů

V období do roku 2005 realizovalo město výstavbu dvou bytových domů, které zajišťují potřebu obyvatel v oblasti podporovaného bydlení. Ve všech případech se jednalo o domy s pečovatelskou službou, jejich potřeba byla v daném místě a čase nejvyšší. Poptávka po těchto bytech byla vyvolána zejména změnou vlastnické struktury bytového fondu a také demografickými změnami ve společnosti (stárnutí populace).

Tab. 10 – Městské podporované byty postavené v období od 1999 do 2004

Adresa	Počet jednotek	V užívání od	Dotace
Burianova 1070	58	12/2000	MMR – Program výstavby domů s pečovatelskou službou
Burianova 1071	58	03/2001	MMR – Program výstavby domů s pečovatelskou službou

4.3 Charakteristika období 2005 až 2009

V tomto období již byla ukončena rozsáhlá privatizace městského bytového fondu a na poli zaměstnaneckého potenciálu bylo dosaženo jednoho z vrcholů v polistopadové historii Liberce. Od konce roku 2002 začaly fungovat první nově vystavěné podniky v průmyslové zóně Liberec – JIH a v roce 2006 zde již bylo vytvořeno téměř 5 tisíc pracovních míst.

V roce 2005 byl usnesením rady města č. 539/05 ⁷⁰⁾ projednán první ucelenější dokument bytové politiky. Jednalo se o Směrnici pro vyřizování žádostí o nájmy bytů postavených

⁶⁹⁾ Statutární město Liberec : *Statut Městského fondu rozvoje bydlení.* [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/prakticke-informace/granty-a-dotace/fondy-mesta/>

⁷⁰⁾ Statutární město Liberec : *Usnesení rady města.* [online] http://docs.liberec.cz/Odb_KT/usnesen%C3%AD%20rady%20m%C4%9Bsta/2005/15.%20RM%20-%2020.9.pdf

s dotací ze Státního fondu rozvoje bydlení pro příjmově vymezené osoby. Samotná schválená směrnice se sice zaměřuje pouze na definované a nově dostavované byty, avšak současně s návrhem směrnice byla předložena k projednání důvodová zpráva, kterou je možné považovat za první náznak koncepce bytové politiky v Liberci.

Důvodová zpráva ke směrnici rekapituluje bytový fond města a poprvé podává ucelené informace o tom, v jakém technickém stavu jednotlivé byty jsou a jaká je jejich alokace na území města. Odbor sociální péče také informuje o potřebách obyvatelstva, i když se jedná spíše o jeho odhady, nikoliv závěry podložené studiemi a analýzami. Projednání důvodové zprávy sice město ani úřad k ničemu nezavazovalo, avšak poskytlo ucelený pohled na městské byty a jejich využití se stručným výhledem do budoucna. Jelikož bytovou politiku v té době tvořil a vykonával odbor sociální péče, tedy zpracovatel důvodové zprávy, byl tím stanoven neformální směr budoucích aktivit.

Po komunálních volbách v roce 2006 přešla bytová politika do rezortní náplně nově vzniklého odboru sociálních a zdravotních služeb, čímž došlo k oddělení výkonu státní správy a samosprávy uvnitř úřadu.

V únoru roku 2007 byla radou města zrušena původní Směrnice pro vyřizování žádostí o nájmy bytů postavených s dotací ze SFRB pro příjmově vymezené osoby a nahrazena dokumentem s názvem „Pravidla pro přidělování startovacích bytů v domech na adrese Krajiní 1575 – 1580, Liberec 30 a pravidla pro přidělování bytů s věcně usměrňovaným nájmem v domech na adrese U Sila 1201 – 1206, Liberec 30“ a zároveň došlo ke změně pravidel pro přidělování bytů v domech zvláštního určení – v domech s pečovatelskou službou. Po vstupu Statutárního města Liberec do bytových družstev (v roce 2008), která vystavěla na území města nové byty za pomoci státní dotace získané prostřednictvím města, byla Pravidla pro přidělování startovacích bytů v domech na adrese Krajiní 1575 až 1580, Liberec 30 a pravidla pro přidělování bytů s věcně usměrňovaným nájmem v domech na adrese U Sila 1201 – 1206, Liberec 30 opět nahrazena koncepčním dokumentem s názvem „Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec“.

Posledně uvedený dokument je možné nazvat koncepcí bytové politiky na území Statutárního města Liberec. Nejen, že jím došlo ke sjednocení a centralizování pravidel pro přidělování všech druhů městských bytů, ale zároveň obsahuje informace o možnostech bytového fondu města, které jsou pravidelně 2x za rok aktualizovány.

Přestože Liberec má od roku 2008 dokument, který je možné nazvat koncepcí bytové politiky, neexistuje žádná ucelená vize dalšího rozvoje bytového fondu a i nadále jsou případné nové výstavby nebo naopak privatizace řešeny průběžně pouze na základě rozhodnutí volených orgánů města.

V ukazatelích je možné toto období vyjádřit:

A. Bytový fond a jeho rozvoj zaměřený na sociální bydlení

- V roce 2005 vlastnilo město Liberec 1027 bytů. Z tohoto počtu jich bylo 810 v kategorii podporovaných, což představuje téměř 80 % podíl. Na přelomu let 2005 a 2006 navíc bylo do užívání uvedeno dalších několik desítek podporovaných bytů, tzv. startovacích.



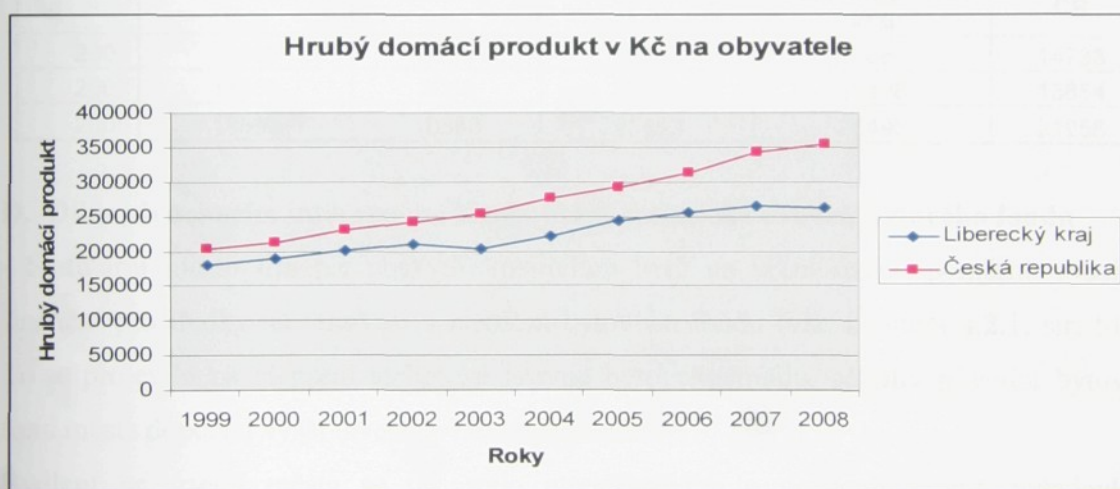
Graf 2 – Přírůstky podporovaných bytů ve vlastnictví města

Pozn.: Na výše uvedeném grafu vývoje bytového fondu města se zaměřením na podporované byty je patrný také politický vliv. Komunální volby se v daném období uskutečnily v letech 2002 a 2006. Představitelé města do roku 2002 pouze realizovali vlastní projekty a do dalšího volebního období tak nebyly žádné nové projekty připraveny. Než nová garnitura připravila nové záměry, trvalo to několik let a v té době neprobíhala žádná výstavba nových městských bytů.

B. Zvyšující se ekonomická úroveň regionu

- Liberec je největším městem Libereckého kraje. Bydlí v něm celá třetina všech obyvatel kraje, sídlo zde má největší počet výrobních závodů a tudíž je přirozenou spádovou oblastí pracovních sil i z jiných částí regionu. Ve sledovaném období stoupal hrubý domácí produkt na jednoho obyvatele Libereckého kraje, ačkoliv tento růst nedosahoval tempa růstu HDP v rámci celé České republiky.

Protože sociální bezpečí a sociální suverenity vedou k vyšším výkonům jednotlivců (a to i pracovním), je možné považovat zlepšování bytového fondu města v tomto ohledu také za důvod růstu HDP. Obyvatelé města totiž získali vyšší míru jistoty v podobě nabídky podporovaného bydlení. V roce 2006 město vytvořilo podmínky pro bydlení mladých rodin i jednotlivců, kteří jsou ekonomicky aktivní, avšak jejich příjmy dosahují nízké úrovně. Od ledna do srpna tohoto roku bylo do provozu uvedeno 160 bytových jednotek označovaných jako „startovací byty“. Část těchto bytových jednotek je navíc upravitelných, takže se rozšířila i nabídka bytových možností pro osoby se sníženou orientací a možností pohybu v prostoru.



Graf 3 – Hrubý domácí produkt v Kč na 1 obyvatele ⁷¹⁾

⁷¹⁾ Český statistický úřad : *Hrubý domácí produkt na 1 obyvatele, Kč*. [online] <http://apl.czso.cz/pll/rocenka/rocenka.presmsocas>

C. Vysoké náklady na pořízení bydlení i na jeho údržbu

- Z Tabulky 6 (str. 49) vyplývá, že pořizovací cena nemovitostí je v Libereckém kraji poměrně vysoká, např. ve srovnání se sousedním Ústeckým krajem. Průměrná cena za 1m² bytu byla v období od roku 1999 do 2004 pouhých 5677 Kč (tuto nízkou cenu je možné připsávat vlivu privatizace velkých bytových fondů za snížené ceny nájemníkům), kdežto v období od roku 2005 do 2008 již byla cena 1m² bytu 13720 Kč.

Byty v Liberci tedy byly uživateli považovány za výhodnou investici, což způsobilo růst jejich cen. Krajská metropole se stala místem, kde mají obyvatelé poměrně vysoký pocit sociální bezpečnosti a suverenity. To však na druhou stranu vyvolalo reakci na trhu s byty, která znamenala navýšení ceny bytů i navýšení výdajů na jejich udržení (např. nájemné). Takový stav vyvolal navýšení počtu žadatelů o dávky státní sociální podpory (příspěvek na bydlení) a také o dávky hmotné nouze (doplatek na bydlení).

Tab. 11 – Průměrné ceny 1 m² bytů ⁷²⁾

Průměrné ceny m ² bytů - srovnání krajů a průměru ČR					
	Liberecký kraj	Ústecký kraj	Středočeský kraj	Královéhradecký kraj	ČR
2006	11489	5959	16178	13686	14733
2007	14438	8053	20413	17408	18684
2008	18893	10393	23480	20495	21956

D. Díky předchozím intervencím zlepšující se technická úroveň bytového fondu

- Statutární město Liberec poskytlo majitelům bytů na svém území poměrně vysoké finanční prostředky na renovaci a zlepšení bytového fondu (viz. kapitola 4.2.1, str. 51). To se projevilo na zlepšení technické úrovně bytového fondu, ačkoliv původní bytový fond města doposud vyšší investice nezaznamenal.

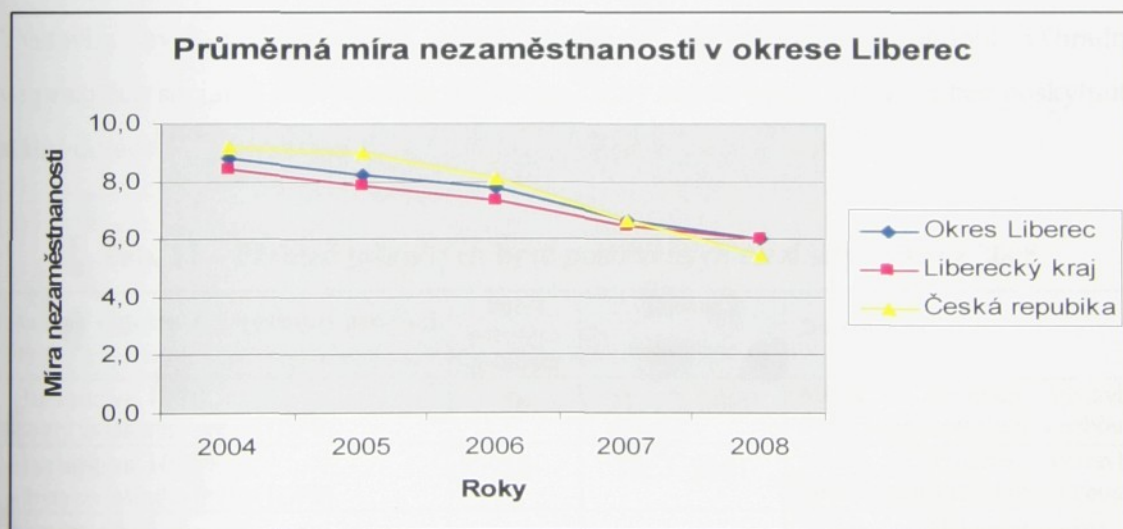
Bydlení na území města se tak stalo atraktivnějším a dokázalo splnit požadavky na bydlení moderního člověka, což opět v sociálním kontextu vedlo k posílení subjektivního pocitu sociální bezpečnosti a suverenity obyvatel.

⁷²⁾ Český statistický úřad : *Ceny sledovaných druhů nemovitostí, obsah*. [online] <http://www.czso.cz/csu/2009edicniplan.nsf/p/7009-09>

E. Zvyšující se počet podporovaných bytů

- Důvodová zpráva ke Směrnici pro vyřizování žádostí o nájmy bytů postavených s dotací ze SFRB pro příjmově vymezené osoby (projednaná radou města v roce 2005) naznačila trend zvyšující se potřeby podporovaných bytů, a to nejen bytů pro seniory a mladé rodiny, ale také pro příjmově vymezené skupiny obyvatelstva, neboť vzhledem k poměrně vysoké míře nezaměstnanosti odboru sociální péče přibývá klientů, kteří jsou závislí na dávkách hmotné nouze, včetně doplatku na bydlení.

Podle odboru sociální péče se tito klienti často rekrutují ze skupin obyvatelstva s nižším sociálním postavením, ale výjimkou nejsou ani klienti, kteří náhle ztratili zaměstnání a ocitli se v tíživé životní situaci, ve které nezvládají platit náklady spojené s bydlením. Ačkoliv průměrná míra nezaměstnanosti v regionu i v samotném městě Liberci vykazovala pozvolný pokles, radní se při projednání Směrnice pro vyřizování žádostí o nájmy bytů postavených s dotací ze SFRB pro příjmově vymezené osoby vyslovili pro budoucí směřování rozvoje bytového fondu města cíleně ve prospěch příjmově vymezených osob. Stejný trend směřování priorit v rozvoji bytového fondu byl deklarován i při projednávání dokumentů nahrazujících směrnici.



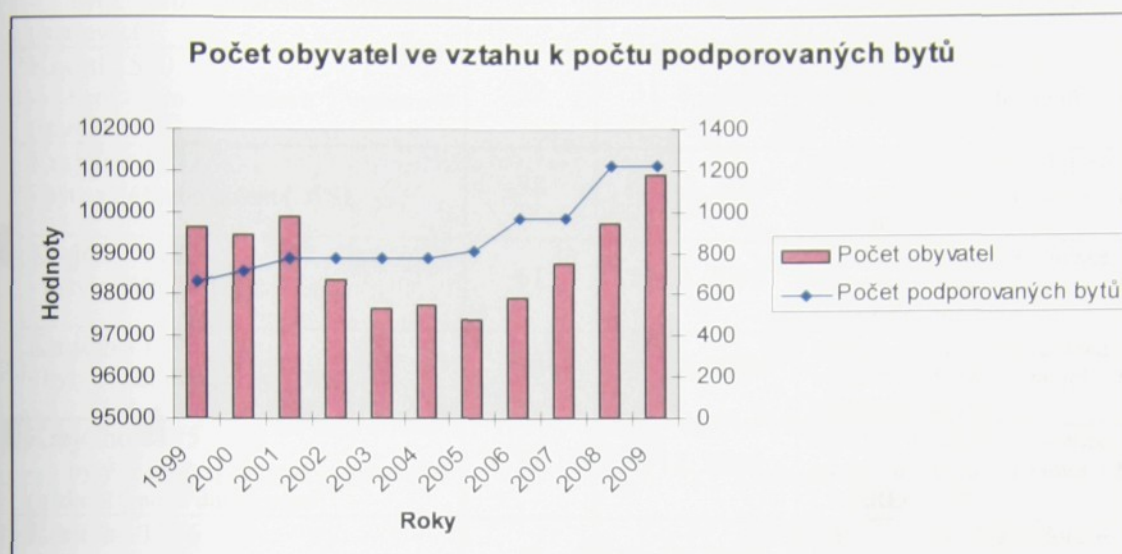
Graf 4 – Průměrná míra nezaměstnanosti⁷³⁾

F. Stoupající počet obyvatel města

- Příznivé ekonomické prostředí na území Statutárního města Liberec a posílený pocit sociální jistoty a suverenity obyvatel zapříčiněný mimo jiné také nabídkou kvalitního

⁷³⁾ Český statistický úřad : *Časové řady*. [online] http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/casove_rady

dostupného bydlení vedl k nárůstu počtu obyvatel města. Dobře je tato souvztažnost viditelná při porovnání grafů č. 1 (str. 47) a č. 2 (str. 55):



Graf 5 – Obyvatelé ve vztahu k počtu podporovaných bytů

4.4 Přehled bytů ve vlastnictví města postavených v letech 1999 až 2008

Výstavba bytů ve vlastnictví města probíhala ve sledovaném období výhradně ve prospěch sociálně znevýhodněných osob. Žádný objekt nebyl vystavěn bez poskytnuté státní dotace⁷⁴⁾.

Tab. 12 – Přehled městských bytů postavených mezi lety 1999 až 2008

Adresa objektu a převážující zařazení bytů	Počet bytových jednotek	Datum kolaudace	Dotace
Burianova 1070 - byty zvláštního určení (DPS)	58	21. 12. 2000	MMR – Program výstavby domů s pečovatelskou službou
Burianova 1071 - byty zvláštního určení (DPS)	58	19. 3. 2001	MMR – Program výstavby domů s pečovatelskou službou
Krajní 1575 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	16. 12. 2005	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů
Krajní 1576 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	5. 1. 2006	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů
Krajní 1577 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	7. 6. 2006	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů

⁷⁴⁾ Údaje zjištěné studiem důvodových zpráv a usnesení rady a zastupitelstva Statutárního města Liberec.

Krajní 1578 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	7. 6. 2006	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů
Krajní 1579 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	12. 7. 2006	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů
Krajní 1580 - byty pro příjmově vymezené (startovací)	32	31. 8. 2006	SFRB – Podpora obcí - Výstavba sociálních bytů
Krejčího 1172 - byty zvláštního určení (DPS)	38	12. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1173 - byty zvláštního určení (DPS)	61	5. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1174 - byty zvláštního určení (DPS)	50	5. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1175 - byty pro příjmově vymezené (nízkopříjmové domácnosti)	31	5. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1176 - byty pro příjmově vymezené (nízkopříjmové domácnosti)	29	5. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1177 - byty pro příjmově vymezené (nízkopříjmové domácnosti)	28	5. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
Krejčího 1178 - byty pro příjmově vymezené (nízkopříjmové domácnosti)	17	12. 12. 2008	MFČR – účelová dotace na výstavbu bytů v rámci MS LIBEREC 2009
CELKEM	562		

Pozn.:

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

MFČR – Ministerstvo financí České republiky

Ve výše uvedených objektech jsou alokovány také upravitelné byty (Krajní 1575 – 1580 celkem 24 bytů, Krejčího 1177 celkem 4 byty), byty s postavením azylantského bytu (Krajní 1575 – 1580 celkem 6 bytů), byty poskytované sociálním agenturám pro využití formou chráněného bydlení (Krejčího 1172 – 1178 celkem 8 bytů) a byty poskytované sociálním agenturám pro využití jako vstupní byty (Krejčího 1172 – 1178 celkem 10 bytů).

Přehled všech bytů ve vlastnictví Statutárního města Liberec nebo s dispozičním právem ve prospěch Statutárního města Liberec je přílohou č. 2 této práce.

4.5 Výňatky z pravidel pro přidělení bytu

Dokument Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec stanovuje pravidla, která jsou závazná pro přidělení jednotlivých druhů bytů. Základním kritériem v případě startovacích bytů je povinnost uchazeče zúčastnit se prohlídky volného bytu a na základě této prohlídky se zúčastnit výběrového řízení v němž bude vybrán budoucí nájemník. Samotné výběrové řízení, nejen v případě startovacích bytů, obsahuje ze sociálního hlediska několik zajímavých momentů s prvky korporativního modelu bytové politiky.

4.5.1 Startovací byty

„Jsou určeny převážně pro mladé rodiny nebo svobodné žadatele, kteří tyto byty po určité době opustí a přejdou do vlastního bydlení. Jedná se o osoby se ztíženým počátečním přístupem k běžnému bydlení.“ ⁷⁵⁾ Při průběhu výběrového řízení jsou zvýhodňováni uchazeči, kteří:

- nedosáhli věkové hranice 35 let,
- mají na území města trvalý pobyt,
- mají na území města trvalý pracovní poměr nebo zde studují,
- pečují o nezaopatřené dítě,
- jsou držiteli průkazu ZTP/P nebo jsou držiteli tohoto průkazu jejich rodinní příslušníci.

Tato zvýhodnění mají jasně prosociální charakter. Právě skupiny obyvatel, které splňují daná kritéria jsou často vystaveny nebezpečí poklesu subjektivního pocitu sociální jistoty a suverenity. Město se tak svými opatřeními v rámci bytové politiky snaží intervenovat právě ve skupinách, které jsou ohroženy vznikem sociálního handicapu.

Z hlediska předcházení vzniku sociálně patologických jevů jsou omezeny skupiny žadatelů tak, že nájemní smlouva může být uzavřena pouze s osobou trestně bezúhonnou a mající pracovní poměr (nebo připravující se na budoucí povolání formou studia).

Omezení vylučující uzavření nájemní smlouvy se týká také ekonomické situace žadatele a jeho domácnosti. Pravidla určují, že nájemní vztah bude uzavřen pouze s uchazečem, jehož příjem nebo příjem jeho domácnosti nepřesáhl v předcházejícím kalendářním roce 1,5 násobek průměrné měsíční mzdy zveřejněné Českým statistickým úřadem. Tímto

⁷⁵⁾ Statutární město Liberec : Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec. [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/mesto-a-samosprava/byty>

krokem jsou vyloučeni uchazeči, kteří jsou schopni obstát na trhu s byty a zajistit si tak bydlení vlastními silami. Je třeba dodat, že příjmové omezení v tomto případě stanovil stát již v rámci poskytnuté dotace na výstavbu těchto bytů. Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec (tedy forma koncepce bytové politiky na úrovni města) se tak v tomto bodě stýká s koncepcí bytové politiky státu a dále ji zpřesňuje podle aktuální sociální situace na svém území.

4.5.2 Byty s věcně usměrňovaným nájemným

Tyto byty byly postaveny před rokem 1999, a proto nejsou uvedeny ve výčtu bytů ve vlastnictví města, které patří mezi podporované. Navíc město není majitelem těchto bytů, ale s vlastníkem má uzavřenu smlouvu, která mu zajišťuje dispoziční právo k těmto bytům, což znamená, že nájemní smlouva může být uzavřena pouze se souhlasem města. To podstatně rozšiřuje vliv samosprávy na trh s byty na svém území, proto je vhodné zabývat se též pravidly pro přidělení těchto bytových jednotek.

Stejně jako v případě startovacích bytů se jedná o byty pro občany se ztíženým přístupem k běžnému bydlení. Pravidla pro přidělení jsou téměř totožná s pravidly platnými pro startovací byty s tím rozdílem, že doba nájmu je pouze tříměsíční a bytové jednotky mají plnit pouze přechodnou a krátkodobou funkci při zajištění vlastního bydlení.

Tento moment je ze sociálního hlediska možné považovat za vysoce motivující, protože posiluje snahu jednotlivců i celých domácností zajistit si vlastní bydlení a tím získání maximální možné integrity. Na druhou stranu může působit také demotivačně, neboť u některých jedinců může způsobit oslabení pocitu sociální jistoty.

4.5.3 Byty pro příjmově vymezené osoby

„Byty jsou určeny pro sociálně potřebné osoby nebo rodiny v krizové situaci, znevýhodněné nízkými příjmy a také zdravotním či sociálním handicapem. Jedná se o osoby se ztíženým přístupem k bydlení v důsledku nepřízně osudu, osamělé starší osoby, apod.“⁷⁶⁾

Nájemné v bytech pro příjmově vymezené osoby je stanoveno takovým způsobem, aby tyto jednotky byly dostupné i pro domácnosti s minimálními příjmy. Hlavní podmínkou pro uzavření nájemní smlouvy je pak ze sociálního hlediska stanovení minimální hladiny příjmů, která odráží společensky uznatelný strop pro umožnění požívání výhod výrazné

⁷⁶⁾ Statutární město Liberec : Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec. [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/mesto-a-samosprava/byty>

podpory v podobě zvýhodněného nájemného. Touto hranicí je 0,8 násobek průměrné mzdy, kterou vyhláší Český statistický úřad, pro žadatele jednotlivce a 1,5 násobek průměrné mzdy pro domácnost (v obou případech se za rozhodné období považuje 12 kalendářních měsíců před podáním žádosti o přidělení bytu pro příjmově vymezené osoby).

Byty pro příjmově vymezené osoby však v Liberci plní ještě další roli v oblasti sociální a bytové politiky, a to poskytnutí bydlení osobám propuštěným z ústavní výchovy nebo po odchodu z pěstounské rodiny. *„Žádost může podat i osoba, která byla do dosažení zletilosti svěřena do pěstounské péče nebo umístěna ve výchovném zařízení a jejíž sociální poměry vylučují setrvání v původní rodině nebo vícečetná rodina spolupracující dlouhodobě s orgánem sociálně právní ochrany dětí, u níž je předpoklad, že přidělením bytu se zlepší výchovné poměry.“*⁷⁷⁾

4.5.4 Byty zvláštního určení (bezbariérové, upravitelné)

Tyto byty plní funkci poskytnutí bydlení osobám s omezenou schopností pohybu a orientace v prostoru, což samo o sobě naplňuje sociální charakter služby města. V Liberci je poskytnutí takového bytu spojeno ještě se zvýhodněnou sazbou nájemného a možností odebírat vybrané sociální služby v souladu se zákonem č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů.

Aby mohl uživatel požívat výhody spojené s poskytnutím bytu zvláštního určení, musí prokázat, že splňuje požadavky, definované Hospodařením s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec, ale také zákonem č. 102/1992 Sb., kterým se upravují některé otázky související s vydáním zákona č. 509/1991 Sb., kterým se mění, doplňuje a upravuje občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tímto prokázáním je lékařské posouzení zdravotního stavu žadatele nebo skutečnost, že žadatel nebo člen jeho domácnosti je držitelem průkazu ZTP/P.

I v tomto případě jsou jasně patrné prvky korporativního modelu bytové politiky, který je založen na principech solidarity a subsidiarity.

⁷⁷⁾ Statutární město Liberec : Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec. [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/mesto-a-samosprava/byty>

4.5.5 Byty v domech zvláštního určení – domy s pečovatelskou službou

„Byty jsou určeny občanům, kteří pečovatelskou službu potřebují a využívají z důvodu snížení soběstačnosti vzhledem k věku nebo zdravotnímu stavu.“ ⁷⁸⁾ Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec se v případě bytů v domech zvláštního určení často odvolává na zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. Upřednostňováni jsou například žadatelé, kterým byl přiznán příspěvek na péči v II. a III. stupni závislosti. Pravidla pro přidělení dále stanovují zvláštní sociální důvody, které mají vliv při posuzování žádosti. Jsou jimi například:

- možnost poskytnutí péče ze strany rodiny (dostupnost rodinné péče v místě bydliště seniora),
- vhodnost současného bydlení,
- věk žadatele,
- rozsah služeb, které si žadatel objednal nebo objedná u pečovatelské služby (objednávka alespoň minimálních služeb je podmínkou pro uzavření smlouvy samotné).

V tomto přístupu se uplatňují prvky korporativního modelu bytové politiky, ale také prvky rudimentálního systému v podobě snahy o ponechání seniora v jeho přirozeném prostředí a zajištění péče ze strany rodiny. Kritérium možnosti zachování rodinné péče vychází z předchozích zkušeností, kdy po privatizaci bytového fondu docházelo k situacím, při nichž senioři opouštěli svá dosavadní bydliště a stěhovali se do domů s pečovatelskou službou ne z důvodu potřeby péče, ale z důvodu uvolnění bytu pro své děti či vnoučata.

Na druhou stranu docházelo také k situacím, že senioři, jejichž byl odkoupil cizí subjekt byli nuceni své bydliště opouštět, neboť nový vlastník zvýšil nájemné a dosavadní uživatelé nemohli hradit náklady v tak vysoké míře.

4.6 Dotace na výstavbu bytů v bytových družstvech

4. prosince 2000 schválila vláda České republiky nařízení, podle kterého byly uvolněny prostředky z Fondu rozvoje bydlení na podporu výstavby nájemních bytů, jejichž výstavba započne nejdéle do konce roku 2002. O tyto prostředky mohly zažádat

⁷⁸⁾ Statutární město Liberec : *Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec.* [online] <http://www.liberec.cz/wps/portal/statutarni-mesto-liberec/mesto-a-samosprava/byty>

jednotlivé obce a města ČR s tím, že obec 20 let nepřevěde takto podpořené byty do vlastnictví jiného subjektu a v bytech bude stanoveno věcně usměrňované nájemné.

Nařízení vlády dalo také možnost obcím, aby uzavřely smlouvy o sdružení s dalšími subjekty, a tím umožnilo realizovat podporu výstavby bytů i bez požadavku výlučného vlastnictví místní samosprávy. Podmínkou bylo mimo jiné to, aby pozemek na kterém nové byty vzniknou vlastnila obec a zároveň se obec stala spoluvlastníkem realizovaných bytových jednotek. Budoucí majetkové poměry musely být podloženy smluvně.

Statutární město Liberec v té době nemělo vlastní projekt na výstavbu bytových objektů, avšak pociťovalo potřebu výstavby bytů zvláštního určení (zejména bytů bezbariérových). Zároveň si vedení města uvědomovalo potřebu intervence do bytové výstavby. Počet nově postavených bytů nebyl příliš vysoký a bytové potřeby obyvatelstva tak nebyly dostatečně saturovány. Rozpočet Liberce však neumožňoval vyšší dotace soukromým subjektům. Prostředky Fondu rozvoje bydlení se tak jevily jako možná alternativa pro podporu bytové výstavby na území města.

Dotační titul podle nařízení vlády č. 481/2000 Sb., dále mimo jiné stanovil podmínku minimálních počtů bytů zvláštního určení, které se v objektech vystavěných za přispění dotace musí nacházet.

Aby na území Liberce došlo k podpoře bytové výstavby, spojilo město své síly s jednotlivými bytovými družstvy a formou partnerství s nimi vstoupilo v obchodní vztah. Jeho základním principem byl vstup města do bytových družstev, zajištění stavebních pozemků pro realizaci bytových objektů a podání žádosti o poskytnutí dotace na realizaci bytů z Fondu rozvoje bydlení. Nadstavbou spolupráce pak bylo alespoň částečně pokrytí potřebu bytů zvláštního určení, zejména bezbariérových bytů, které tak jako tak musely být v nových objektech vybudovány. Město tak smluvně získalo jistotu přidělení některých družstevních jednotek zvláštního určení pro vlastní potřebu, což následně přineslo téměř dvě desítky bytů pro handicapované občany města, kteří je mohou získat do nájmu.

Přehled všech družstevních bytů postavených s dotací poskytnuté městu a bytů zvláštního určení, které jsou podle písemných dohod přiděleny Statutárnímu městu Liberec, jenž se nachází v pozici družstevníka:

Tab. 13 – Byty zvláštního určení v družstvech

Družstvo	Počet bytů zvláštního určení přidělených městu	Bytů s dotací celkem
BD LB Tyršova	0	133
Liberecké bytové družstvo Stadion	0	144
BD A+G Stadion	7	126
BD Spectrum	0	61
BD Starý Harcov	1	66
BD Vlnařská	11	221
BD Zelené údolí	0	645
CELKOVĚ:	19	1396

Vedle podpory družstevní výstavby byla městu přidělena také dotace na výstavbu bytů zvláštního určení, které byly realizovány přímo městem, a to přestavbou objektů, které dosud sloužily pro bydlení standardní.

Tab. 14 – Byty zvláštního určení postavené s dotací

Místo výstavby	Bytů celkem
Harcov – chráněné byty pro mentálně postižené	4

Několik standardních nájemních bytů postavilo město za přispění dotace v objektech, které dosud nebyly způsobilé k bydlení.

Tab. 15 – Standardní nájemní byty postavené s dotací

Místo výstavby	Bytů celkem
Městský obvod Vratislavice na Nisou	3

4.7 Budoucí směr bytové politiky města

Liberec v minulosti svou bytovou politiku přesměroval od univerzalistického ke korporativnímu modelu. Uvedená skutečnost je patrná nejen z kapitol praktické části této práce, ale také z rozhovoru s náměstkyní primátora pro sociální věci Nadou Jozífkovou (viz. příloha č. 1).

V současné době město soustředí své aktivity na poli bytové politiky na podporu osob, které si z nějakého důvodu nedokáží zajistit své bytové potřeby vlastními silami. Jde o mladé rodiny a jednotlivce, handicapované obyvatele, seniory a osoby ze sociálně

znevýhodněného prostředí. V tomto trendu hodlá pokračovat i nadále s tím, že současný počet podporovaných bytů bude možná v budoucnu nutné rozšířit a reagovat tak na potřeby obyvatel krajského města. Upřednostňována v podpoře zajištění bydlení bude skupina obyvatel města a ti občané, kteří na území Liberce pracují. Ostatní zájemci o podporovaný byt však nebudou z procesu přidělování bytů vyčleňováni. V popsaném přístupu jsou jasně patrné prvky korporativního modelu bytové politiky.

V oblasti bytů v domech zvláštního určení Liberec neuvažuje o jejich navýšení. To je v souladu nejen s principy bytové politiky, která by měla reagovat na požadavky obyvatel, ale také v souladu s komunitním plánem města i Libereckého kraje, které oba preferují terénní pečovatelskou službu jako primární službu nejen pro seniory.

Zajímavá je spolupráce města s nestátními neziskovými organizacemi, které v některých městských bytech zajišťují chráněné bydlení. Z nich je možné zmínit například organizace jako obecně prospěšná společnost (dále jen „o. p. s.“) Domov pro mentálně postižené Harcov či o. p. s. Dolmen zajišťující chráněné bydlení pro mentálně postižené, pro propuštěné z výkonu trestu, pro osoby, které ukončily léčbu závislostí a další.

Podpora individuální a skupinové bytové výstavby soukromých investorů již pravděpodobně nebude tak významná, a to z důvodu omezených finančních prostředků v rozpočtu města i kritérií státních dotací. Méně významná podpora však stále bude směřovat do výstavby technické infrastruktury předcházející bytové výstavbě (individuální i skupinové). Městský fond rozvoje bydlení zůstal zachován a každý rok i nadále rozděljuje několik milionů korun právě na tento druh podpory.

Všeobecně se dá říci, že bytová politika Statutárního města Liberec bude v budoucnu zejména reagovat na aktuální požadavky obyvatel města. V současné době jsou kapacity bytového fondu města dostačující, pokud vyjdeme z koncepce korporativního modelu bytové politiky. Je však patrná snaha i nadále subvencovat novou bytovou výstavbu, a to zejména z důvodu snížení nákladů jednotlivých investorů a pomoci v administrativní oblasti.

5 Závěr

Není pochyb o tom, že bydlení patří k základním potřebám každého člověka. Odpovídající zázemí ve formě bytu se projevuje ve zvýšení pocitu sociálního bezpečí a suverenity, které ve svém důsledku pozitivně ovlivňují výkon jednotlivce v ostatních oblastech jeho života. Proto je tvorba bytové politiky nepostradatelným procesem, bez kterého se vědomě či nevědomě žádný stát, kraj ani obec neobejde.

Jestliže ale má veřejná správa intervenovat do trhu s byty, mělo by se tak dít na podkladě koncepčních dokumentů, které jsou zpracovány s ohledem na specifická východiska daného regionu. Výsledná koncepce bytové politiky musí obsahovat taková opatření, která odpovídají potřebám sociální komunity žijící na určeném území a zároveň je jejím posláním vytvářet dostatečný prostor pro rozvoj společnosti při respektování zásad udržitelného rozvoje. Nestačí však, aby byla koncepce bytové politiky dokumentem, podle kterého postupují jednotlivé instituce. K tomu, aby se jednalo o skutečně přínosný dokument, je nutné zajistit jeho platnost a účinnost, která má v ideálním případě bez větších změn překonávat změny v oblasti politické moci, a to jak personální, tak i ekonomicko sociální. Dosáhnout tohoto efektu není v praxi jednoduché. Pro zajištění validity vytvořené koncepce po alespoň středně dlouhé období je nutné zajistit veřejné projednání a politické vyjednávání s cílem dosažení co největší míry shody.

Rozdíl mezi bytovou politikou aplikovanou na území stotisícového krajského města a obce s necelou tisícovkou obyvatel je zřejmý nejen kvůli odlišnému stylu života na venkově a ve městě, ale také v závislosti na finančních možnostech samospráv. V každém případě však není dost dobře možné, aby místní koncepce bytové politiky nerespektovala hlavní zásady státní bytové politiky a její směřování. Nižší územně správní celky musejí při své činnosti vycházet z opatření aplikovaných na celostátní úrovni a naopak bytová politika státu nemůže zaznamenat zásadní odklon od dosavadní koncepce bez respektování aktuálních trendů realizovaných na nižší úrovni.

Při tvorbě práce bylo velmi obohacující sledovat vývoj bytové politiky v čase na zvoleném území. Předpoklad č. 1: „Vývoj bytové politiky směřuje k přeměně od univerzalistického ke korporativnímu systému,“ byl potvrzen. Druhý stanovený předpoklad: „Bytová politika se v současné době soustředí na podporu bydlení, zejména sociálního bydlení,“ se rovněž potvrdil.

Statutární město Liberec započalo změnu v chápání role samosprávy na trhu s byty nejprve tím způsobem, že spustilo rozsáhlou privatizaci svého bytového fondu s tím, že si ponechá pouze jeho malou část pro pokrytí nejnutnějších potřeb svých obyvatel. Snahou v tomto případě byla minimalizace dopadů zanedbaného bytového fondu na veřejné prostředky a hnacím motorem pak euforie obyvatel města z osobního vlastnictví, které bylo v uplynulých desítkách let upozadováno. Zanedlouho noví vlastníci domů zjistili, že opravy není možné financovat pouze ze svých zdrojů, a intervenovali na veřejnou správu, aby se na zlepšení technického stavu bytových domů podílela. Liberec v té době přistoupil k ne příliš obvyklému kroku a prostředky, které získal na opravy vlastních

objektů půjčil vlastníkům zchátralých bytů, kteří je mohli využít na vylepšení technického stavu. Nízké úročení půjček bylo výhodné pro stavebníky a zároveň městu přineslo zhodnocení státní dotace, které bylo následně možné použít k rozsáhlejší investicím do vlastních bytů.

Větší pozornost byla věnována osobám se zvláštními bytovými potřebami, zejména seniorům a handicapovaným jedincům. Pro ty vzniklo ve sledovaném období na území města několik stovek bytových jednotek.

Později se ve vývoji začal uplatňovat trend potřeby demografických změn ve smyslu zvýšení počtu obyvatel města a vytvoření podmínek pro bydlení mladých rodin a jednotlivců. Došlo k vytvoření institutů, jejichž cílem bylo zajistit dostatek dostupného, ale dočasného bydlení pro vymezené skupiny obyvatel. Intervenční charakter těchto opatření je tak propojen s charakterem motivačním, jenž má vést k podpoře sociálního osamostatnění. Nové nasměrování bytové politiky Statutárního města Liberec se pozitivně promítlo do demografických změn a prokázalo tak, že opatření a jejich realizace mají smysl a nejedná se o plýtvání veřejnými prostředky.

Zjištěná data a návrhy opatření vycházejí z dostupných dokumentů pro tvorbu praktické části této práce a budou autorem využity v následujících obdobích jako podklad pro další výstupy z oblasti sociální politiky. Představiteli samosprávy mohou být výstupy práce použity pro pokračování vývoje bytové politiky na území Statutárního města Liberec, pokud o tyto údaje projeví zájem.

6 Návrh opatření

Vytvoření písemné koncepce bytové politiky Statutárního města Liberec

V současné době neexistuje písemně zakotvená koncepce bytové politiky Statutárního města Liberec. Tento dokument nahrazují různé směrnice, které se však zaměřují spíše na aplikaci jednotlivých přijatých opatření, aniž by respektovaly koncepční přístup. V sektoru veřejné správy je písemný a schválený dokument také důležitý z důvodu funkčního období představitelů města. Při změně politické reprezentace vždy hrozí obrát bytové politiky, což vedle kladných stránek může přinést také podstatná negativa vedoucí v krajním případě až ke kolapsu celého systému a následným negativním změnám v sociální realitě na území města.

Vzhledem k důležitosti koncepce bytové politiky musí tento dokument vycházet z analýz současného sociálního prostředí a z předpokladů budoucího vývoje komunity na daném území. Při samotné tvorbě je vhodné použít zásady komunitního plánování a politického

vyjednávání, neboť pouze koncepce se širokou podporou napříč volenými zástupci může obstát i v delším časovém období.

Vymezení neprivatizovatelných bytových objektů a jednotek

Statutární město Liberec disponuje seznamem všech neprivatizovatelných objektů ve svém vlastnictví, který obsahuje také objekty bytové. Tento seznam je však průběžně měněn, což vede k jeho nepřehlednosti a také ke splývání objektů určených k bydlení a k ostatním druhům využití. Dalším krokem by mělo být vyčlenění bytových objektů z tohoto souhrnného seznamu a vytvoření speciálního závazného dokumentu, který bude obsahovat pouze objekty určené k bydlení. Vedle celých objektů by měl dokument obsahovat také jednotlivé byty v již privatizovaných domech a rozhodnutí které z těchto bytů budou ponechány v majetku města a u kterých bude realizován prodej.

Aplikace principů korporativního modelu bytové politiky

Směr bytové politiky Statutárního města Liberec nese jasné známky korporativního modelu bytové politiky. Stále však přetrvávají známky univerzalistického modelu, neboť město vlastní více než 200 standardních bytových jednotek. V následujícím období bude vhodné přistoupit k závěrečné privatizaci standardních bytů, jejichž vlastnictví městu přináší zbytečně vysoké náklady na správu a údržbu. Podle principů korporativního modelu bytové politiky je dostačující vlastnictví bytů podporovaných a bytů zvláštního určení, jejichž přiměřený počet se v minulém období v Liberci podařilo zajistit.

Pokračování podpory developerských projektů

Pestrá nabídka bytových jednotek je jedním z předpokladů pro rozvoj sociálního prostředí v regionu a zvýšení dostupnosti bydlení, neboť při zvýšené nabídce vzniká více konkurenční prostředí snižující ceny bytů. Statutární město Liberec by proto mělo i nadále pokračovat v dotačních titulech Městského fondu rozvoje bydlení, které mají být orientovány zejména na výstavbu infrastruktury spojené s bydlením. Podpora přiláká do města developery, ale také poskytne městu možnost ovlivňovat realizaci jednotlivých projektů, kterým na realizaci přispěje či nikoliv podle vhodnosti projektu pro obyvatele města.

7 Seznam použitých zdrojů

Bundesdeutsche Wohnungspolitik seit 1945. [online]. 2003 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <http://www.schader-stiftung.de/wohn_wandel/1017.php>.

Český statistický úřad [online]. 2009 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.czso.cz>>.

HARTL, Pavel. *Stručný psychologický slovník*. Praha : Portál, 2004. 312 s. ISBN 80-7178-803-1.

HEINZ, Ulrike. KIELE, Wolfgang. *Wohnungspolitik*. [online]. 2000 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.bpb.de/wissen/04693598880817538387884965425198,2,0,Wohnungspolitik.html#art2>>.

LUX, Martin, et al. *Bydlení věc veřejná*. 1. vyd. Praha : Sociologické nakladatelství, 2002. 287 s. ISBN 80-86429-12-1.

KREBS, Vojtěch, et al. *Sociální politika*. 4. přeprac. vyd. Praha : Aspi, 2007. 503 s. ISBN 978-80-7357-276-1.

MATOUŠEK, Oldřich. *Slovník sociální práce*. 1. Praha : Portál, 2003. 288 s. ISBN 80-7178-549-0.

MATOUŠEK, Oldřich, et al. *Sociální služby*. 1. Praha : Portál, 2007. 184 s. ISBN 978-80-7367-310-9.

MATOUŠEK, Oldřich, et al. *Základy sociální práce*. 1. Praha : Portál, 2001. 312 s. ISBN 80-7178-473-7.

Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. 2008 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.mpsv.cz>>.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky : schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005. 48 s.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. *Koncepce bytové politiky : usnesení vlády č. 1088/99 ze dne 18. října 1999*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 1999. 32 s.

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. 2002 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.mmr.cz/>>.

Ministerstvo zahraničních věcí [online]. 2008 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.mzv.cz>>.

MUNKOVÁ, Gabriela, et al. *Sociální politika v evropských zemích*. 1. Praha : Karolinum, 2005. 190 s. ISBN 80-246-0780-8.

Občanský zákoník a související předpisy. Ostrava-Hrabůvka : Sagit, 2008. 288 s. ISBN 978-80-7208-650-4, MK ČR E 10981.

PETRÁŠEK, Josef. *Sociální politika*. 1. Praha : Vysoká škola Jana Amose Komenského Praha, 2007. 120 s. ISBN 978-80-86723-41-9.

POLÁKOVÁ, Olga, et al. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.

Portál veřejné správy České republiky [online]. 2003 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://portal.gov.cz>>.

ROBISCHON, Tobias. [online]. 2002 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: *Demographischer Wandel und Wohnraumnachfrage*. <http://www.schaderstiftung.de/wohn_wandel/847.php>.

ŘEZNÍČEK, Ivo. *Metody sociální práce*. 1. Praha : Sociologické nakladatelství, 2000. 80 s. ISBN 80-85850-00-1.

SOCIOKLUB. *Obce, města, regiony a sociální služby*. 1. vyd. Praha : Sociopress, 1997. 250 s. ISBN 80-902260-1-9.

SPIRIT, Michal, et al. *Základy práva pro neprávnické*. 2. Plzeň : Aleš Čeněk, 2008. 264 s. ISBN 978-80-7380-116-8.

Statutární město Liberec : Oficiální webové stránky [online]. 2010, 12.2.2010 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.liberec.cz/>>.

Státní fond rozvoje bydlení [online]. 2009 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.sfrb.cz>>.

SVOBODOVÁ, Kamila. *Bydlení seniorů v České republice. Fórum sociální politiky : odborný recenzovaný časopis*. 2009, 3, 5, s. 2-8. ISSN 1802-5854.

VÁGNEROVÁ, Marie. *Psychopatologie pro pomáhající profese*. Praha : Portál, 2002. 444 s. ISBN 80-7178-678-0.

Veřejná správa online [online]. 1996 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://www.obce.cz>>.

VORLÍČEK, Jan; VOSTROVSKÁ, Zdena. *Úvod do hospodářské a sociální politiky*. 1. Praha : Oeconomia, 2005. 96 s. ISBN 80-245-0954-7.

Wohnungsmarkt [online]. 2009 [cit. 2010-02-13]. Dostupné z WWW: <<http://aeiou.iicm.tugraz.at/aeiou.encyclop.w/w876453.htm>>.

8 Seznam příloh

Příloha č. 1 – Rozhovor s náměstkyní primátora pro sociální věci (viz. text str. 46 a 66)

Příloha č. 2 – Bytový fond Statutárního města Liberec – přehled (viz. text str. 60)

Rozhovor s Nad'ou Jozífkovou, náměstkyní primátora pro sociální věci

Kdy a v jakém stadiu jste přebírala bytový fond města do své správy?

Po technické stránce jsem se jím z části zabývala již od roku 1998, kdy jsem se stala náměstkyní pro technickou správu majetku. V té době byl ale bytový fond ještě ve správě několika privátních subjektů, které pro město vykonávaly pozici správce. Poté je převzal odbor sociální péče a do mé kompetence se byty dostaly až v roce 2006. V té době již byla téměř dokončena privatizace bytů z vlastnictví města. Měli jsme asi 1200 bytů, z nichž většina byla v kategorii podporovaných.

Standardní byty byly v dost špatném technickém stavu, protože investice do těchto budov v minulosti téměř neprobíhaly a když, tak pouze do komínů, střech a dalších konstrukcí, které jsou nezbytné pro provoz objektů.

Podporované byty byly v lepším stavu a právě v roce 2006 proběhla kolaudace většiny startovacích bytů. Byty v domech zvláštního určení byly většinou také v poměrně dobrém stavu, ale některé domy neplnily požadavky na bezbariérovost.

Jakým směrem jste za dobu posledního volebního období směřovala bytovou politiku?

Východiskem byl minimální počet standardních bytů. Tento trend jsme ve vedení města nastartovali již před mnoha lety. Úkolem města by mělo být vytvoření sítě podporovaných bytů, které pokryjí bytové potřeby skupinám obyvatel, které na vlastní bydlení nedosáhnou. K tomu jsem také směřovala vývoj bytové politiky v uplynulých čtyřech letech.

Vedle nájemního bydlení se nám podařilo vytvořit podmínky pro organizace, které poskytují bydlení chráněné. Spolupráce s neziskovým sektorem byla další z mých priorit.

Jak byste charakterizovala současný bytový fond města?

Dnes je bytový fond města dostačující pro potřeby obyvatel Liberce a je schopen reagovat i na vzrůstající demografickou křivku. Jestliže dnes někdo požádá o městský podporovaný byt a má na jeho přidělení nárok, do šesti měsíců jej zpravidla získá a může se nastěhovat. To je dobrá úroveň dostupnosti.

Plánuje město do budoucna další výstavbu bytů? Jakých?

V současné době není připraven žádný projekt s cílem rozšířit bytový fond města. Pokud ale potrvá současná ekonomická situace a bude vzrůstat i počet obyvatel města, za několik let asi budeme muset reagovat. Dříve než za několik let to ale nebude.

Zachová město současný počet standardních bytů?

Současné městské standardní byty nebyly privatizovány zejména z důvodu jejich neprodejnosti nebo rozvojových projektů na místě jejich alokace. Postupně ale stále dochází k jejich odprodeji. Do budoucna bude mít město jen opravdu minimum standardních bytů.

Na co se bude město v dalších letech v oblasti bytové politiky soustředit?

Zejména na uspokojování bytových potřeb vlastních obyvatel, kteří na vlastní bydlení nemají.

Budete se soustředit i na obyvatele jiných měst s cílem navýšit počet obyvatel města?

Naši občané vždy dostávají přednost, ale šanci uspět s žádostí o podporovaný byt má kdokoli. Prioritou jsou však naši obyvatelé a ti, kteří zde pracují.

Zanedlouho budete moci odprodat byty, které byly postaveny za příspěví státní dotace. Budete se je snažit prodat nebo je spíše zachováte v majetku města?

Jde o podporované byty, které jsou pro město potřebné. Velmi pravděpodobně si je ponecháme. Pokud ne, tak bude nutné před jejich privatizací vybudovat náhradu.

Budete rozšiřovat počet bytů v domech s pečovatelskou službou?

V roce 2009 bylo dostavěno několik domů zvláštního určení. K dnešnímu dni máme dostatek bytů v DPS a pokud se významně nezvýší počet seniorů v Liberci, bude tento počet dostačující na několik let. Navíc naší prioritou je zajišťovat spíše terénní pečovatelskou službu a seniory ponechávat co nejdéle v jejich přirozeném prostředí.

Plánujete v budoucnu pokračovat ve spolupráci s nestátními neziskovými organizacemi v oblasti bytové politiky?

Ano. Zejména v oblasti chráněného bydlení spolupracujeme a hodláme spolupracovat i v budoucnu. Poskytujeme bytové kapacity pro potřeby jednotlivých organizací a pokud bude o naše byty zájem a budeme vlastnit vhodné jednotky, budeme je poskytovat.

Má město v plánu v budoucnu subvencovat výstavbu bytů třetími subjekty?

Domnívám se, že s významnější podporou soukromého sektoru se v budoucnu již příliš nesetkáme. Město nedisponuje takovými významnými prostředky, které získalo z privatizace v minulých letech, a tak se do této oblasti zaměřovat nebude.

Na druhou stranu stále existuje Městský fond rozvoje bydlení, který ročně rozdělí několik milionů korun na podporu zejména technické infrastruktury sloužící k zainvestování pozemků pro bytovou výstavbu. Tato méně významná podpora nepochybně zůstane zachována.

V oblasti administrativní podpory město přistupuje ke každému předloženému projektu bytových komplexů jako partner investora, se kterým se snaží vyjednávat a nabízí také pomoc při vyřizování jednotlivých formalit.

Chtěla byste něco k bytové politice města doplnit?

Snad bych chtěla pouze shrnout to, že město tu je a bude pro ty, kteří nedosáhnou na vlastní bydlení, ale snahou je i nadále je motivovat v tom, aby si vlastní bydlení pořídili. Daňoví

poplatníci nemohou financovat bydlení rozhodně všem a i těm, kterým je financují, by mělo být jasné, že solidarita má své hranice.

V Liberci dne 25. 3. 2010

Bytový fond Statutárního města Liberec

Martin Korych
2009

Počet bytových jednotek ve vlastnictví Statutárního města Liberec

(k 1. 7. 2009)

Počet bytů celkem	1400
- z toho standardní byty	343
- z toho podporované byty	1957
- z toho startovací byty	168
- z toho byty s věcně usměřovaným nájemným	257
- z toho byty pro příjmově vymezené osoby	136
- z toho služební byty	36
- z toho byty zvláštního určení (bezbariérové, upravitelné)	81
- z toho byty v domech s pečovatelskou službou	347
- z toho byty na půl cesty	11
- z toho vstupní byty	10
- z toho byty pro ubytování nízkého standardu	11

Standardní byty

(převážně ve starší zástavbě na území města, včetně městského obvodu)

- Jsou byty v zástavbě, které prošly privatizací, nebyly zprivatizovány a zůstaly v majetku města.
- V současné době jsou obsazené nájemci většinou se smlouvou na dobu neurčitou.
- Je velmi nízká pravděpodobnost uvolnění těchto bytů.
- Byty jsou zpravidla využívány jako bytové náhrady.

Nájemné ve standardních bytech: regulované

dle zákona č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvýšení nájemného - každoročně k 1. lednu

Z celkového počtu 343 standardních bytů jsou 2 se statutem azylantského bytu.



Standardní byty
(ilustrační záběry)



Podporované byty

STARTOVACÍ BYTY

(výstavba v ulici Krajní, Liberec 30)

- Jsou určeny převážně pro mladé rodiny nebo svobodné žadatele, kteří tyto byty po určité době opustí a přejdou do vlastního bydlení.
- Jedná se o osoby se ztíženým počátečním přístupem k běžnému bydlení.
- Zvýhodnění jsou zájemci s trvalým pobytem v Liberci, se stabilním zaměstnáním v Liberci (na území obce s rozšířenou působností), ve věku do 35 let a s malými dětmi.

Nájemné ve startovacích bytech:

stanoveno podmínkami Státního fondu rozvoje bydlení

cena je každoročně k 1. červenci upravena o míru inflace

Z celkového počtu 168 startovacích bytů je jich 6 se statutem azylantského bytu.



Bytový komplex v ulici Krajní



Podporované byty

BYTY S VĚCNĚ USMĚŘOVANÝM NÁJEMNÝM

(výstavba v ulici U Síla, Liberec 30)

- Byty jsou určeny občanům se ztíženým přístupem k běžnému bydlení.
- Podmínkou přidělení bytu je trestní bezúhonnost žadatele a bezdlužnost vůči městu.
- Nájemce musí složit tříměsíční kauci předem.
- Žájemci o tyto byty jsou povinni zúčastnit se osobně prohlídky bytu v určenou hodinu, kde si vyzvednou žádost o poskytnutí nájmu bytu.

Nájemné v bytech s věcně usměřovaným nájemným:

k 1. 1. 2009 činí 69,23 Kč/ m²

V těchto bytech je nájem uzavírán vždy na dobu určitou 3 měsíce s možností prodloužení.



Bytový komplex v ulici U Síla



Podporované byty

BYTY PRO PŘÍJMOVĚ VYMEZENÉ OSOBY

(ulice Česká, Nad Sokolovnou a Krejčího)

- Byty jsou určeny pro sociálně potřebné osoby nebo rodiny v krizové situaci, znevýhodněné nízkými příjmy a také zdravotním či sociálním handicapem.
- Jedná se o osoby se ztíženým přístupem k bydlení v důsledku nepřízně osudu, osamělé starší osoby, apod.
- Podmínkou je trestní bezúhonnost, bezdlužnost, limitovaný příjem a pracovní poměr všech členů domácnosti.

Nájemné v bytech pro příjmově vymezené osoby:

k 1. 6. 2009 činí 23,42 Kč/m²

cena je každoročně k 1. červenci upravena o míru inflace

V těchto bytech je nájem uzavírán vždy na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení.



Bytový objekt v ulici Nad Sokolovnou



interiér bytu v ul. Krejčího



Bytový objekt v ulici Krejčího



Bytový objekt v ulici Krejčího

Podporované byty

SLUŽEBNÍ BYTY

(v ulicích U Sila, Rynoltická, U Sirotčence a Husova)

- Byty jsou určeny pro organizace, které je využívají jako služební byty pro své zaměstnance.
- Nájemní smlouva je vázána pracovním poměrem u dané organizace.
- Změna nájemce bytu je provedena na základě písemného požadavku organizace, která má byt v dlouhodobém pronájmu a za předpokladu trvání pracovního poměru zaměstnance u organizace.

Nájemné ve služebních bytech:

řídí se umístěním bytové jednotky

v ulici U Sila je nájemné stejné jako u bytů s věcně usměrňovaným nájemným, v ostatních objektech regulované nájemné

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou, zpravidla na 10 let s možností prodloužení.



Bytový objekt v ulici U Sila

Podporované byty

BYTY ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ (BEZBARIÉROVÉ, UPRAVITELNÉ)

(v ulicích Krajní, U Síla, Burianova, Krejčího, Sluneční stráň, Hedvábná, Kašmírová a Jeronýmova)

- Byty jsou určeny občanům se zdravotním handicapem (s omezenou schopností pohybu a orientace).
- Přidělení je podmíněno průkazem ZTP/P nebo dokladem od odborného lékaře.
- Podmínkou je dále trestní bezúhonnost a bezdlužnost vůči městu.

Nájemné v bytech zvláštního určení:

řídí na umístěním bytové jednotky

jeho maximální výše je k 1. 7. 2009 50,40 Kč/m² s možností každoroční úpravy o míru inflace

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou 1 rok
s možností prodloužení.



Bytový objekt v ulici U Síla



Bytové objekty v ulici Krajní



Klubová místnost v ulici Krejčího



DPS Burianova

Podporované byty

BYTY V DOMECH S PEČOVATELSKOU SLUŽBOU

(v ulicích Česká, Buranová, Borový vrch a Krejčího)

- Byty jsou určeny občanům, seniorům, kteří potřebují pečovatelskou službu a využívají ji z důvodu snížené soběstačnosti vzhledem ke svému věku nebo zdravotnímu stavu a byl jim přiznán příspěvek na péči dle zákona 108/2006 Sb. o sociálních službách.
- Nedílnou součástí nájemní smlouvy je Dohoda mezi žadatelem o byt v domě s pečovatelskou službou (dále jen DPS) a SML o využívání pečovatelských služeb v DPS.

Nájemné v bytech v domech s pečovatelskou službou:
v současné době činí nájemné v těchto bytech 23,42 Kč/m²

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou 2 roky
s možností prodloužení.



Dům s pečovatelskou službou Buranová



Interiér bytu v DPS Krejčího



Odlehčovací služba „Růžovka“
v DPS Borový vrch



Dům s pečovatelskou službou
Borový vrch

Podporované byty

BYTY NA PŮL CESTY

(v ulicích Nad Sokolovnou, Česká a Krejčího)

- Byty jsou určeny pro organizace s platnou registrací k poskytování sociálních služeb, které zajišťují ve městě Liberci služby sociální prevence dle zákona 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- Tyto organizace zastřeší osoby sociálně handicapované, osoby se sníženými psychosociálními dovednostmi, osoby žijící v rizikovém prostředí či vedoucí konfliktní způsob života, které **nejsou ani s pomocí schopni svou situaci řešit**.
- Byty jsou s 24 h dohledem.

Nájemné v bytech na půl cesty:

k 1. 6. 2009 činí 23,42 Kč/m²

cena je každoročně k 1. červenci upravena o míru inflace

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení.



Bytový objekt v ulici Nad Sokolovnou



Výdejna jídla v komplexu ul. Krejčího



Bytový komplex v ulici Krejčího



Dům s pečovatelskou službou v ulici Krejčího

Podporované byty

VSTUPNÍ BYTY

(výstavba v ulici Krejčího, Liberec 6)

- Určeny pro organizace s platnou registrací k poskytování sociálních služeb, které zajišťují ve městě Liberci služby sociální prevence dle zákona 108/2006 Sb. o sociálních službách.
- Tyto organizace zastřeší částečným dohledem osoby sociálně handicapované, osoby se sníženými psychosociálními dovednostmi, osoby žijící v rizikovém prostředí či vedoucí konfliktní způsob života, **kteří jsou s pomocí terénního sociálního pracovníka schopni svou situaci řešit.**
- Jedná se o osoby propuštěné z výkonu trestu, z výchovných zařízení, z ústavů sociální péče, z azylových domů, z bytů na půl cesty, příslušníky etnických skupin, uprchlíky, přistěhovalce, apod.

Nájemné v bytech na půl cesty:

k 1. 6. 2009 činí 23,42 Kč/m²

cena je každoročně k 1. červenci upravena o míru inflace

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou 2 roky s možností prodloužení.



Podporované byty

UBYTOVÁNÍ NÍZKÉHO STANDARDU (poskytnutí přístřeší)

(ulice Kateřinská, Liberec 17)

- Zejména pro osoby bez přístřeší a osoby, které nesplňují podmínky pro přidělení jiných typů bydlení, nejsou ochotny spolupracovat, patří mezi neplatiče apod.
- Jedná se o zařízení poskytující ubytování sociálně vyloučeným osobám, u kterých je předpoklad či zjevná snaha změnit svou krizovou životní situaci.
- Cílem je snížit sociální a zdravotní rizika související s jejich způsobem života.

Nájemné v bytových jednotkách ubytování nízkého standardu:
v současné době činí výše nájemného 23,42 Kč/m²

V těchto bytech je nájem uzavírán na dobu určitou 6 měsíců s možností prodloužení ve výjimečných případech.



Bytový objekt v ulici Kateřinská

© Martin Korych

Listopad 2009

Zdroj dat:

www.liberec.cz

ODBOR SOCIÁLNÍCH A ZDRAVOTNÍCH SLUŽEB. *Hospodaření s byty ve vlastnictví Statutárního města Liberec* [online].

2009, 1.7.2009 [cit. 2009-11-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.liberec.cz/scripts/detail.php?id=33858>>