

**Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích**

**Teologická fakulta**

**Katedra praktické teologie**

## **Bakalářská práce**

**K PÉČI MÍSTNÍCH A KRAJSKÝCH  
SAMOSPRAV O SOCIÁLNÍ BYDLENÍ  
V POROVNÁNÍ PLZEŇSKÉHO A ÚSTECKÉHO  
KRAJE SE ZAMĚŘENÍM NA NÁJEMNÍ BYTY  
POŘÍZENÉ Z VEŘEJNÝCH PROSTŘEDKŮ NEBO  
S JEJICH PŘÍMOU PODPOROU V LETECH  
2000–2009**

Vedoucí práce: RSDr. Ján Mišovič, CSc.

Autor práce: Hana Bílá

Studijní obor: Sociální a charitativní práce, kombinované studium


Ročník: III.

**2010**

Prohlašuji, že svoji bakalářskou práci jsem vypracovala samostatně pouze s použitím pramenů a literatury uvedených v seznamu citované literatury.

Prohlašuji, že v souladu s § 47 b zákona č. 111/1998 Sb., v platném znění, souhlasím se zveřejněním své bakalářské práce, a to v nezkrácené podobě elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách.

15. března 2010

  
.....

### **Poděkování**

Děkuji vedoucímu bakalářské práce RSDr. Jánů Mišovičovi, CSc., za cenné rady, připomínky a metodické vedení práce. Díky patří také mé rodině za umožnění studia, morální podporu a pochopení, které projevíli nejen v době, kdy jsem se věnovala zpracování této práce.

# Obsah

<b>Obsah.....</b>	<b>4</b>
<b>Úvod.....</b>	<b>6</b>
<b>TEORETICKÁ ČÁST .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Specifikace pojmu „sociální bydlení“.....</b>	<b>8</b>
1.1. Sociální bydlení dle MMR a SFRB .....	8
1.2. Sociální bydlení dle MPSV.....	10
1.3. Sociální bydlení dle České společnosti pro rozvoj bydlení .....	11
<b>2. Dotace na výstavbu sociálního nájemního bydlení .....</b>	<b>13</b>
2.1. Historie dotací k nájemnímu bydlení.....	13
2.2. Porovnání některých parametrů dotací k nájemnímu bydlení ..	14
2.3. Výstavba sociálních bytů v roce 2009 .....	14
<b>3. Právo na bydlení v legislativě.....</b>	<b>16</b>
<b>4. Bydlení – přirozená potřeba .....</b>	<b>18</b>
<b>5. Obecní bytová politika.....</b>	<b>20</b>
<b>6. Sociální aspekty bytové politiky .....</b>	<b>22</b>
6.1. Sociální dávky týkající se bydlení .....	22
<b>7. Důsledky nedostatku dostupného bydlení .....</b>	<b>25</b>
7.1. Nezaměstnanost .....	25
7.2. Senioři .....	26
7.3. Sociální vyloučení.....	27
<b>8. Regionální disparity v dostupnosti bydlení .....</b>	<b>29</b>
<b>PRAKTICKÁ ČÁST.....</b>	<b>31</b>
Cíle a předmět výzkum .....	31
Metodika .....	31
Struktura dotazníku .....	31
Harmonogram .....	32
Výsledky výzkumu .....	33

<b>Závěr.....</b>	<b>51</b>
<b>Seznam použitých zdrojů .....</b>	<b>53</b>
<b>Seznam použitých zkratk.....</b>	<b>57</b>
<b>Seznam příloh .....</b>	<b>58</b>
Příloha I. Dotazník pro obce Plzeňského a Ústeckého kraje .....	59
Příloha II. Průvodní dopis k dotazníku .....	63
Příloha III. Grafy 16 – 22 .....	64
Příloha IV. Kraje ČR.....	68
<b>Abstrakt .....</b>	<b>69</b>
<b>Abstract.....</b>	<b>70</b>

## Úvod

Jako téma své bakalářské práce jsem si vybrala sociální bydlení, a to z několika důvodů. V současné době je to velmi diskutované téma, které se sice objevuje v různých prohlášeních, ale řešení ještě není objeveno. Na toto téma neexistuje moc české literatury a v případě zpracování publikací, jsou zdrojem zahraniční studie či zahraniční literatura. Palčivostí tohoto tématu a jeho zpracováním se zabývá několik grantových řešení, ale ty stále probíhají. Probíhající snahy o specifikaci pojmu „sociálního bydlení“ v České republice, ještě nejsou u konce.

Téměř ve všech západoevropských zemích najdeme sektor bydlení nazývaný „sociální bydlení“. Ačkoliv existují velké rozdíly v jednotlivých systémech, v převážné míře se sociálním bydlením rozumí sektor nájemního bydlení, kterým se snaží většinou obce zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit těm potřebným skupinám obyvatel, které si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnost. Nájemné je v sociálních bytech zpravidla nižší než tržní nájemné a výstavba či provoz sociálních bytů jsou určitým způsobem finančně podporovány státem nebo obcí.

Cílem práce je vymezení pojmu „sociálního bydlení“ v České republice na základě studia dostupných materiálů a shrnutí názorů odborníků zabývajících se tematikou bydlení. Na problematiku nájemního bydlení je v této práci nahlíženo z pozice samospráv – obcí. Pomocí výzkumu chci porovnat, jak se s touto situací vypořádávají dva vybrané kraje – Plzeňský a Ústecký v letech 2000 – 2009. Současně chci poukázat na možnosti financování sociálního bydlení v průběhu let.

V první kapitole uvádím specifikaci pojmu „sociálního bydlení“ od různých odborníků z různých pohledů a jeho vývoj v průběhu posledních pěti let. Opírám se o vyjádření zástupců Ministerstva pro místní rozvoj, Státního fondu rozvoje

bydlení, Ministerstva práce a sociálních věcí a České společnosti pro rozvoj bydlení.

Druhá kapitola je zaměřena na možnosti financování – na dotace. Stručně charakterizuje, kdo je poskytuje, komu a v jaké výši. Jedna z podkapitol se věnuje pouze výstavbě sociálních bytů v roce 2009. Je to z toho důvodu, že právě v roce 2009 je nařízením vlády prvně vymezena cílová skupina nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů.

Třetí kapitola se týká práva na bydlení v legislativě, nejen v České republice, ale i v rámci Evropské unie. Jsou uvedeny pouze prameny nejvyšší právní síly.

O potřebě bydlení a zajištění základních životních potřeb pro všechny věkové skupiny pojednává čtvrtá kapitola.

Další pátá kapitola se věnuje obecní bytové politice. Za zmínku stojí privatizace obecního bytového fondu, její důsledky a přístupy k řešení.

Charakteristikou základních sociálních aspektů bydlení se zabývá šestá kapitola. V té jsem také upozornila na sociální dávky, které v některých případech pomáhají řešit náklady spojené s bydlením.

Na důsledky nedostatku dostupného bydlení poukázala v kapitole sedmé. Okrajově jsem zmínila otázku nezaměstnanosti, otázku stárnutí populace a sociálního vyloučení. Všechny tyto problémy jsou také úzce propojeny s bytovou problematikou.

Regionálním rozdílným v dostupnosti bydlení jsem se věnovala v poslední osmé kapitole teoretické části práce.

Praktická část je zaměřena na výsledky a zpracování výzkumu prováděného pomocí dotazníkového šetření u obcí Plzeňského a Ústeckého kraje. Pro názornost jsem použila znázornění pomocí grafů a pro možnost porovnání výší investic a sledování počtu bytů tabulky. Některé grafy jsou součástí přílohy.

# TEORETICKÁ ČÁST

## 1. Specifikace pojmu „sociální bydlení“

### 1.1. Sociální bydlení dle MMR a SFRB

Vede se neustálá diskuze, co si lze představit pod tímto pojmem. Jednoznačná specifikace a především financování institutu tzv. sociálního bydlení, doposud nebyly provedeny.<sup>1</sup>

Valentová z MMR ve svém článku z 23.8.2004 uvedla, že sociální bydlení bezesporu patří k nejméně frekventovanějším pojmům, které jsou v oblasti bytové politiky používány. I přes různorodost, která v oblasti sociálního bydlení panuje, je možné vyjmenovat některé jeho základní charakteristiky:

- výstavba je často podporována z veřejných prostředků,
- poskytovatelem je veřejný sektor (obec) nebo nezisková organizace,
- nájemné je nižší než tržní,
- byty jsou určeny pro domácnosti s nižšími příjmy a jsou alespoň z části těmito domácnostmi užívány.<sup>2</sup>

Nejasnosti s vymezením by byly menší, kdyby nebyl problém omezené časové platnosti charakteristik. Reálný obsah pojmu sociální bydlení tedy má nejen geografickou, ale i časovou dimenzi. Sociální bydlení je potřeba vidět v širším kontextu, kterým je především bytová politika státu, tedy míra a způsob, kterým stát usměrňuje trh s byty.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> srov. NĚMEC, J. *Problematika nájemního bydlení neexistence právního rámce je neudržitelná*. [online].

<sup>2</sup> srov. VALENTOVÁ, B. *Sociální bydlení : současnost a budoucnost ve světle evropského vývoje*. In *Deník veřejné správy* [online].

<sup>3</sup> srov. tamtéž [online].



Vláda ČR v únoru 2006 prvně vymezila pojem sociální bydlení. Tehdejší ministři Martínek a Sobotka společně navrhli, aby pojem „sociální bydlení“ pro účel snížené sazby DPH zahrnoval tři okruhy bydlení:

1. stavby sloužící k **ubytování osob ohrožených sociálním vyloučením** – což jsou např. dětské domovy, domovy důchodců, chráněné byty, azylové domy, týdenní stacionáře, domovy pro osoby se zdravotním postižením a pro seniory, domovy se zvláštním režimem, domy na půl cesty, zařízení pro krizovou pomoc, noclehárny, terapeutické komunity a centra sociálně rehabilitačních služeb;
2. **nájemní byty pořízené z veřejných prostředků** nebo s jejich přímou podporou – což jsou např. nájemní byty stavěné obcemi se státní dotací podle některého z dotačních programů Ministerstva pro místní rozvoj nebo Státního fondu rozvoje bydlení, družstevní nájemní byty stavěné s podporou z prostředků SFRB podle podmínek stanovených zákonem č. 378/2005 Sb. a příslušným nařízením vlády, nájemní byty postavené s veřejnou podporou soukromými investory a pronajímané po stanovenou dobu příjmově vymezeným osobám a nájemní byty postavené obcí, případně krajem, bez podpory státu a pronajímané vymezeným skupinám osob<sup>4</sup>;
3. **ostatní byty a rodinné domky, pokud celková podlahová plocha bytů nepřesáhne stanovený limit** – což by mohly být např. rodinné domky do 150 m<sup>2</sup> a byty do 90 m<sup>2</sup>.

---

<sup>4</sup> srov. Deník veřejné správy. *Vymezení sociálního bydlení pro účely uplatnění snížené sazby DPH* [online].

S tímto vymezením souhlasilo i Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR a Ministerstvo zahraničních věcí ČR, s nimiž byl tento návrh průběžně projednáván.<sup>5</sup>

Od srpna 2009, kdy vstoupilo v platnost nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníkům a fyzickým osobám, je zde první legislativní vymezení pro sociální nájemní byty. Jsou určeny především sociálně slabším domácnostem, lidem se sníženou soběstačností, seniorům nad 75 let.<sup>6</sup> V tomto nařízení je v § 2 přesné vymezení pojmů, co se rozumí sociálním nájemním bytem, ovšem pouze pro účely dotace, které se budou poskytovat z rozpočtu SFRB.

Nařízení vlády navrhlo Ministerstvo pro místní rozvoj a jeho cíl dle odůvodnění spočívá ve vytvoření právního rámce pro poskytování podpory na výstavbu finančně dostupných nájemných bytů pro osoby s nízkými příjmy, příp. s dalšími handicap, které si nejsou schopny pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru.<sup>7</sup>

V současné době se lze stejně často setkat s pojmem „podporovaný byt“ – nájemní byt, určený k sociálnímu bydlení, postavený se státní dotací.

## ***1.2. Sociální bydlení dle MPSV***

Sociální bydlení je opomíjenou oblastí a v podstatě bylo za sociální bydlení považováno pouze tzv. podporované bydlení, tj. bydlení v ústavech sociální péče – domovech důchodců, domovech – penzionech, domovech na půl cesty, apod., nebylo nikdy definováno a specifikováno a výklad tohoto pojmu byl značně mlhavý. V prvních letech ekonomické transformace, kdy náklady

---

<sup>5</sup> srov. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Vláda vymezila pojem sociální bydlení* [online].

<sup>6</sup> srov. Ministerstvo pro místní rozvoj. *Dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů : nyní i pro soukromé investory* [online].

<sup>7</sup> KYPETOVÁ, J. Dotace na podporu sociálního bydlení. *Obecní finance*[online].

domácností na bydlení byly poměrně nízké, potřeba řešení formou sociálního bydlení nebyla tak naléhavá. Postupně však začala narůstat tak, jak se začaly zvětšovat rozdíly v úrovni příjmů domácnosti, měnit struktura spotřebního koše domácností směrem k posilování výdajů na bydlení, jak se formovala nabídka na trhu s byty a vyvíjela se demografická struktura obyvatelstva. V programovém prohlášení vlády v roce 2008 je však již sociální bydlení vymezeno jako jeden z jejích cílů (07.29) ve formě „zpřesnění definice a vymezení podpory v oblasti sociálního bydlení a rozšíření finanční podpory obcí v oblasti sociálního bydlení s důrazem na odpovědnosti obcí“.<sup>8</sup>

### ***1.3. Sociální bydlení dle České společnosti pro rozvoj bydlení***

Za sociální (nájemní) bydlení lze v ČR snad považovat:

- byty postavené v rámci podpory výstavby tzv. podporovaného bydlení (chráněné byty, byty na půli cesty, vstupní byty);
- nově postavené obecní nájemní byty;
- byty v domech s pečovatelskou službou;
- holobyty;
- byty v azylových domech, různé formy dočasného bydlení pro sociálně znevýhodněné apod.

Pokud vymezíme sektor sociálního bydlení jako tu část nájemního bytového fondu, kde nájem jsou pod úrovní tržního nájemného a byty jsou přidělovány administrativně na základě příjmové (obecně sociální) situace žadatele, pak lze za sociální bydlení považovat:

- stávající obecní nájemní byty, které byly uvolněny a opětovně pronajaty v průběhu transformace za regulované (případně věcně

---

<sup>8</sup> srov. HOLÁNOVÁ, E. Bytová politika v sociálních aspektech. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

usměrňované) nájemné sociálně potřebným osobám (podle velmi hrubých odhadů zhruba 6000 bytů);

- obecní nájemní byty postavené po roce 2002 v rámci Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury (zhruba 7000 bytů);
- podporované byty (2568 bytů) a byty v domech s pečovatelskou službou (7500 bytů).

Sektor sociálního bydlení by v takovém případě tvořilo pouze zhruba 23100 bytů, což představuje 0,6 % celkového objemu bytového fondu.<sup>9</sup>

Sociální bydlení je také někdy definováno jako bydlení, jehož užívání se řídí pravidly přidělování, upřednostňující domácnost, jež mají problémy se získáním či udržením přiměřeného bydlení.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> srov. SUNEGA, P. Existuje v ČR sektor sociálního nájemního bydlení? In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

<sup>10</sup> srov. TARABA, M. Sociální bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

## 2. Dotace na výstavbu sociálního nájemního bydlení

### 2.1. Historie dotací k nájemnímu bydlení

Dotace k nájemnímu bydlení se v České republice poskytovaly:

- jednak ještě dle starých předpisů jako dobů bývalé tzv. „Komplexní bytové výstavby“ (KBV) do roku 1993 (na území hlavního města Prahy pak do roku 1994). Nařízení vlády ze dne 17. srpna 2009 o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám,
- nově od roku 1995 z rozpočtu Ministerstva financí,
- dále pak převzetím dotačního titulu od Ministerstva financí od roku 1997 z rozpočtu Ministerstva pro místní rozvoj,
- a od zahájení činnosti Státního fondu rozvoje bydlení z jeho rozpočtu od roku 2001 postupně na základě různých nařízení vlády.

Základním znakem bylo poskytování dotace výhradně obcím a poskytování na celý projekt.

V období 2003 – 2007 stát poskytl dotaci ve výši 13 mld. Kč na celkem cca 23 tisíc obecních nájemních bytů se sociálním určením (určené pro nízkopříjmové rodiny, seniory, osoby ohrožené sociálním vyloučením).<sup>11</sup>

V koncepci bytové politiky schválené vládou usnesením č. 292 ze dne 16.3.2005 v příloze č. 3 jsou uvedeny všechny podpůrné nástroje v oblasti bydlení:

---

<sup>11</sup> srov. GRABMÜLLEROVÁ, D. Bytová politika : přednáška. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

- programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím MMR,
- podpory financované ze SFRB,
- podpory poskytované jinými resorty
- nepřímé formy podpory (daňové úlevy).<sup>12</sup>

## 2.2. Porovnání některých parametrů dotací k nájemnímu bydlení

Údaje v tabulce 1 ukazují na poskytovatele dotací v jednotlivých letech a na maximální částky, do kterých byla dotace poskytována. Možným příjemcem byla zpočátku pouze obec, ale od roku 2009 to může být jakákoli fyzická či právnická osoba, která bude splňovat podmínky uvedené v nařízení vlády č. 333/2009 Sb.

od roku	poskytovatel	výše dotace	příjemce	nájemce	podíl státu
1995	MF, MMR, SFRB	320 tis. Kč na celý projekt	obec	kdokoli	do 50 %
2004	MMR	do 650 tis. Kč na celý projekt	obec	sociálně definován	do 50 %
2009	SFRB	do 500 tis. Kč na jednotlivý byt	kdokoli	sociálně definován	do 30 %

Tab. 1 Parametry dotací

## 2.3. Výstavba sociálních bytů v roce 2009

Vláda na svém jednání dne 17. 8. 2009 schválila rámec poskytování podpory na výstavbu sociálních bytů. Smyslem přijatého opatření je podpořit výstavbu dostupných bytů pro „skupinu obyvatel, která si není schopna z důvodu

<sup>12</sup> Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bytové politiky* [online].

svého nízkého příjmu pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru“. Nařízení vlády bylo publikováno ve Sbírce zákonů pod číslem 333.

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.<sup>13</sup> Nájemní byty postavené s dotací budou sloužit k bydlení osobám z cílové skupiny po dobu 10 let v období 15 let od dokončení stavby a tyto osoby se nebudou moci na výstavbě finančně podílet. Byty budou pronajímány za nájemné, které nebude moci překročit limit nájemného. Ten je na počátku stanoven ve výši 43,- Kč/m<sup>2</sup>. Tento limit bude možné každoročně upravovat mírou inflace vyjádřenou přírůstkem průměrného indexu spotřebitelských cen předchozího roku za 12 předcházejících měsíců. Po uplynutí této doby budou moci být sociální byty nabídnuty na trhu za smluvní nájemné, popřípadě bude možná jejich přeměna na vlastnické bydlení.<sup>14</sup>

---

<sup>13</sup> § 5 nařízení vlády 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám, ve znění pozdějších předpisů

<sup>14</sup> srov. Státní fond rozvoje bydlení. *Výstavba sociálních bytů* [online].

### 3. Právo na bydlení v legislativě

Listina základních práv a svobod jako součást ústavního pořádku ČR ohraničuje prostředí pro tvorbu zákonů, podle nichž musí stát zajistit možnost každému občanu, aby mohl svá práva a své svobody účinně realizovat. Ve vztahu k problému s bydlením lze připomenout:

Čl. 3, odst. 1: „*Základní práva a svobody se zaručují všem bez rozdílu pohlaví, rasy, barvy pleti, jazyka, víry a náboženství, politického či jiného smýšlení, národního nebo sociálního původu, příslušnosti k národnostní nebo etnické menšině, majetku, rodu nebo jiného postavení.*“<sup>15</sup>

Listina základních práv a svobod z velké části parafrázuje mezinárodní dokumenty, které se ČR zavázala dodržovat. Jedná se zejména o Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech<sup>16</sup> uvedený do českého právního řádu – článek 11: *Státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva...*<sup>17</sup>

Všeobecná deklarace lidských práv z roku 1948 v článku 25.1 uvádí, že každý má právo na odpovídající životní standard – svůj i své rodiny, včetně jídla, oblečení, bydlení a zdravotní péče.

---

<sup>15</sup> Hlava první, čl. 3, odst. 1 Listiny základních práv a svobod, usnesení předsednictva České národní rady ze dne 16. prosince 1992 o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky, Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.

<sup>16</sup> Vyhláška ministra zahraničních věcí č. 120/1976 Sb., o Mezinárodním paktu o občanských a politických právech a Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech; oba pakty vstoupily v platnost pro Československo dnem 23. 3. 1976.

<sup>17</sup> HRADEČTÍ, V. a I. *Bezdomovství : extrémní vyloučení*. Praha : Naděje, 1996. S. 19–20.



Vážností situace se zabýval i Evropský parlament. Rozsáhlým usnesením z 10. května 2007, který poukázal na skutečnost, že nedostatek důstojného a cenově přijatelného bydlení přímo ovlivňuje život občanů a omezuje možnost jejich sociálního začlenění a mobility, dále na problémy velkých měst s bydlením, bezdomovectví, nárůst kupních cen a nákladů na bydlení, sociální segregaci a nárůst ghett, značný růst cen energií a řadu dalších negativních jevů. Konstatoval, že investice do sociálního bydlení mají a budou mít nadále zásadní úlohu při poskytování bydlení pro mnoho lidí, pro které není trh s bydlením jinak přístupný. Připomněl, že právo na přiměřené a kvalitní bydlení za dostupnou cenu je významným základním právem zakotveným v řadě mezinárodních chart a ústav členských států a vyzval členské státy k naplňování těchto cílů. Obnova bydlení pro sociální účely není jen záležitostí měst a obcí, ale též státu.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> srov. TARABA, M. Sociální bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

## 4. Bydlení – přirozená potřeba

Přiměřené bydlení pro všechny je požadavek, který v současné době je pouhým snem, nejen pro naši zemi, ale i pro vlády jiných států, tak pro většinu obyvatel rozvojových zemí. K uskutečnění tohoto požadavku musí společnost učinit řadu opatření, jako „integraci politiky bydlení s makroekonomickou, sociální, demografickou a ekologickou politikou, formulování a realizaci možností při rozvoji a rehabilitaci bydlení ve městech i na venkově, apod.“<sup>19</sup> Stát by měl zasahovat při naplňování potřeb znevýhodněných skupin, které se nemohou účinně uplatnit na trhu s byty. Opatření v zájmu handicapovaných skupin by měla odstranit překážky v diskriminaci v zajišťování bydlení a vytvořit různé typy sociálních a podpůrných sítí.

Stabilní rodinný a společenský život nemůže existovat v situaci, kdy mnozí lidé žijí v nejistých a zanedbaných podmínkách. Jsou to lidé bez přístřeší, bez možnosti se kdekoli ubytovat, lidé v podnájmech, lidé s fiktivním stálým bydlištěm, lidé bydlící v neadekvátních bytech různého až provizorního charakteru, lidé bydlící u přátel, u rodičů, lidé bydlící ve výměnících, sklepích, v polorozpadlých domech, kontejnerech, prostorech pod schodišti, stanech, karavanech, squatech. Nezáleží zde na věku, pohlaví, barvě pleti.

Do tzv. holobytu se dostává domácnost zpravidla pro neplacení nájemného. Příčiny neplacení mohou být v neschopnosti obhospodařovat rodinný rozpočet stejně jako v závislosti na alkoholu, v krizi rodiny nebo v nemoci, zdravotním postižení či v nízké inteligenci členů rodiny. Bydlení v holobytech je ve své podstatě skrytým (nebo snad zjevným?) bezdomovstvím.<sup>20</sup>

Bydlení v podnájmu je tradičním způsobem bydlení osamělých osob, často celoživotním. Pro osoby v rodinné nebo manželské krizi se může stát dočasným řešením. Mnohé podnájmy jsou v současné době velmi nákladné a zpravidla jsou

---

<sup>19</sup> HRADEČTÍ, V. a I. *Bezdomovství : extrémní vyloučení*. Praha : Naděje 1996. S. 35

<sup>20</sup> HRADEČTÍ, V. a I. *Bezdomovství : extrémní vyloučení*. Praha : Naděje 1996. S. 47.

přechodným řešením pro osoby, manželské páry i rodiny, které však netrpí hmotnou nouzí. Občanský zákoník do určité míry ochraňuje i bydlení v podnájmu, přesto bydlení v podnájmu zůstává nejistým především z ekonomického hlediska. Určitý podíl podnájmů je nejistý pro neexistenci písemné podnájemní smlouvy.<sup>21</sup>

---

<sup>21</sup> srov. tamtéž, s. 47.

## 5. Obecní bytová politika

Bytová politika obcí po roce 1990 byla a je odvislá od složení rad a zastupitelstev, přístupu zastupitelů k této problematice, od priorit volebních programů v jednotlivých obdobích a přirozeně od ekonomické síly a sociální úrovně té které obce. Názory a přístupy k řešení bytové problematiky v obcích jsou různé a bude tomu tak i nadále.

Masivní privatizace obecních bytů vede k úbytku bytů, které by mohly být v budoucnu použity k zajišťování sociálního bydlení, pokud k jeho realizaci bude někdy v budoucnu pod tlakem okolností přistoupeno. Privatizace obecně, spolu s upřednostňováním vlastnického bydlení vede ke ztrátě mobility pracovních sil se všemi z toho plynoucími negativními důsledky. Ve společnosti není dosud vytvořené obecné povědomí o nezbytnosti zabývat se problematiku sociálního vyloučení. Čím později bude společnost na vznikající problémy reagovat, tím bude jejich řešení nejen obtížnější a nákladnější, ale i bolestnější. Pro občany a pro stát.<sup>22</sup>

Velká část obcí není dosud na vlastní bytovou politiku připravena. Privatizace bytového fondu vyřeší jen část problému. Sociální bydlení zůstává v mnoha obcích tabuizováno, případně degradováno na tzv. holobyty. V důsledku však nikdo jiný než obec neponese odpovědnost za všechny sociální problémy spojené s bydlením. Společenskému vyloučení by mohlo bránit ustavení domovského práva. Zřizují-li nebo financují-li obce azylové domy, holobyty nebo jiná ubytovací zařízení, pomáhají řešit osobní problémy lidí žijících v obtížných životních podmínkách. Každá z těchto možností je pomocí konkrétní osobě v konkrétním čase, je ochranou před úplným vyloučením ze společnosti, není však řešením problému bezdomovství. Obyvatel azylového domu, obecní ubytovny nebo holobyty zůstává nadále bezdomovcem. Sociální bydlení, jak je

---

<sup>22</sup> srov. KŘEČEK, S. Sociální vyloučení je realitou. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

známo v zemích Evropské unie, představuje přiměřené bydlení pro domácnosti v hmotné nouzi. Od běžného bydlení se liší sociální bydlení podporou obce nebo státu, či zvláštním přístupem obce k postižené domácnosti.<sup>23</sup>

Obce v ČR získaly bytové domy zdarma od státu, aby bytový fond spravovaly jako velmi důležitý nástroj uspokojování potřeb jejich obyvatel. Přestože se stát tímto krokem zbavil povinností a výdajů spojených se správou domovního a bytového fondu, nemůže být základní koncepcí této „správy“ tzv. privatizace obecních bytů, přestože se někdy argumentuje, že se tím vytvářejí finanční prostředky jako zdroj pro péči o ty domy, které si obec ponechává. Již v současné době však obce často používají příjmy z bytového hospodářství mimo oblast bydlení a na druhé straně prodejem obecních bytů přenášejí nejen finanční náklady, ale i právní a vztahové problémy, na občany. Tím se zpronevěřují úloze veřejné správy, protože upřednostňují řešení interních zájmů úřadů a magistrátů před službou občanům.<sup>24</sup>

Každé město, každá obec by se měly ve své činnosti zabývat především tím, jaké obyvatele mají, jaké potřebují. Kde tyto obyvatele ubytují, jaké jim dají vzdělání, kde budou pracovat a jak budou trávit volný čas. Pokud jakoukoliv z těchto otázek pomínou, nastane problém. Již dnes je to vidět na celé řadě menších měst a obcí, kde je nízká nabídka pracovních příležitostí. Dojíždění za prací je velkou komplikací a každý rozumný člověk se snaží za prací přistěhovat. U malých obcí to znamená, že obyvatel ubývá a populace stárne. Často to znamená, že v obci se objevují volné rodinné domy, které do budoucna nebudou složité k bydlení, nýbrž k rekreačním účelům.

---

<sup>23</sup> srov. HRADEČTÍ, V. a I. *Bezdomovství : extrémní vyloučení*. Praha : Naděje 1996. S. 24.

<sup>24</sup> srov. HALÍKOVÁ, M.; BENEŠ, F. Role obcí v oblasti bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

## 6. Sociální aspekty bytové politiky

Zpravidla se různí autoři shodují, že sociální politika zahrnuje politiku sociálního zabezpečení, rodinnou politiku, bytovou politiku, zejména její sociální aspekty, dále zdravotní politiku a politiku zaměstnanosti.<sup>25</sup>

Základem sociálních aspektů bydlení jsou následující skutečnosti:

- bydlení je základní lidskou potřebou,
- bydlení je důležitým prvkem, určujícím životní úroveň lidí.

Konkrétní sociální aspekty mohou být nejrůznější způsobem popisovány, avšak základem jsou především:

- celková dostupnost (přístupnost) bydlení – požadavek, aby byl k dispozici bytový fond odpovídající svým rozsahem, kvalitou a rozmístěním potřebám obyvatelstva,
- finanční dostupnost bydlení – požadavek, aby ceny bydlení odpovídaly finančním možnostem obyvatelstva.<sup>26</sup>

### 6.1. Sociální dávky týkající se bydlení

Zákon o životním minimu nabyt účinnosti počínaje rokem 1991. Tímto zákonem byla stanovena společensky uznaná hranice minimálních příjmů, pod níž nastává stav hmotné nouze. Životním minimem jako základní minimální příjmovou kategorií byla vymezena základna i pro oblast bydlení, od níž se odvozovala pomoc státu osobám, resp. domácnostem, které nemohly své základní bytové potřeby hradit plně z vlastních příjmů. Tato pomoc byla postupně realizována dvěma zákonnými systémy, nejdříve – od roku 1991 pouze systémem fakultativních dávek sociální potřebnosti, který byl počínaje rokem 1996 doplněn

---

<sup>25</sup> FRANCOVÁ, H.; NOVOTNÝ, A. *Sociální politika v základech*. Praha : Triton, 2008. S. 15–16.

<sup>26</sup> VALENTOVÁ, B. Sociální aspekty bydlení. In *MMR* [online].

systemem nárokových dávek státní sociální podpory.<sup>27</sup> Jednalo se o příspěvek na bydlení.<sup>28</sup>

Nárok na příspěvek na bydlení má vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě hlášen k trvalému pobytu, jestliže:

- a) jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35,
- b) součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30, a na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35, není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení.<sup>29</sup>

Do konce roku 2006 bylo životní minimum dvousložkové, tj. stanovilo hranici hmotné nouze občana resp. domácnosti pro nezbytné náklady na zajištění výživy a ostatních osobních potřeb a nezbytné náklady na domácnost (tj. především na bydlení). Od 1. 1. 2007 se změnila konstrukce životního minima. Vstoupil v platnost nový zákon o životním minimu<sup>30</sup>, kde byla vyloučena ze životního minima ta jeho část, která vymezovala výši nákladů k zajištění nezbytných nákladů na bydlení a byla nahrazena novými dvěma dávkami, a to příspěvkem na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory a doplatkem na bydlení ze systému pomoci v hmotné nouzi.

Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení

---

<sup>27</sup> srov. HOLÁNOVÁ, E. Bytová politika v sociálních aspektech. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

<sup>28</sup> Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

<sup>29</sup> § 24 odst. 1 zákona č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře

<sup>30</sup> Zákon č. 111/2006 Sb., o životním minimu

(tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů na dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka na živobytí.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Zákon č. 110/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi



## 7. Důsledky nedostatku dostupného bydlení

Nedostatek dostupného bydlení snižuje už tak nízkou porodnost, často může vést k bezdomovectví a ke ztrátě zaměstnání. Přispívá k fyzickým a duševním zdravotním problémům – často souvisejících s alkoholem a drogami. Souvisí s tím i otázka nedostatku prostoru, „přelidnění“, což často způsobuje napětí mezi dospívajícími a rodiči, nežádoucí aktivity při pobytu venku, záškoláctví atd. V konečném důsledku to znamená zvýšené náklady pro společnost.

Z tohoto hlediska je mimořádně významnou informací pro sociální bydlení informace o počtu domácností ohrožených chudobou. Ze studie Příjmy a životní podmínky domácností ČR v roce 2006, kterou vydal Český statistický úřad vyplývá, že v Česku je chudobou ohroženo zhruba 300 tisíc až půl milionu domácností. Nejvíce jsou chudobou ohroženi lidé bez práce, neúplné rodiny alespoň s jedním dítětem a vícečlenné domácnosti. Nejvíce chudých rodin se pak nalezne mezi nezaměstnanými (40 %) a mezi domácnostmi důchodců (33 %).<sup>32</sup>

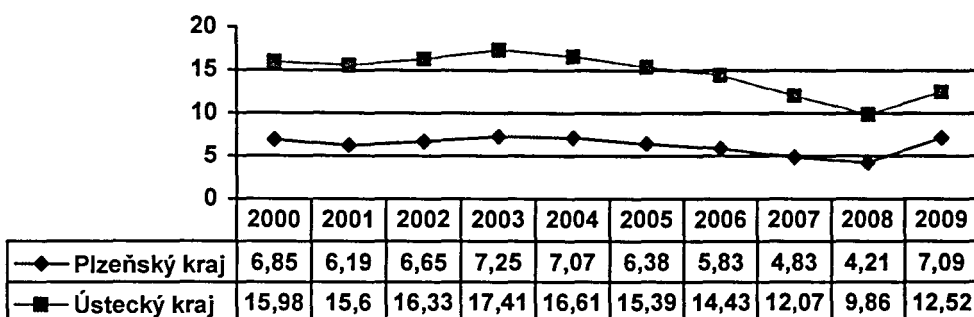
### 7.1. *Nezaměstnanost*

Se ztrátou zaměstnání jde ruku v ruce snížení příjmů, případně ztráta příjmu zcela. Nelze ovšem opomenout zmínit dlouhodobou nezaměstnanost, která se týká určitých skupin obyvatel. Tématiky nezaměstnanosti se zde dotkneme pouze okrajově, jen pro doplnění informací.

V následujícím grafu můžeme porovnat průměrnou výši nezaměstnanosti ve sledovaných krajích. Ústecký kraj patří mezi regiony s nejvyšší nezaměstnaností. Oproti tomu v Plzeňském kraji je nezaměstnanost zhruba poloviční.

---

<sup>32</sup> srov. CÍSAŘ, J. K problematice sociálního bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].



*Graf 1 Průměrná roční nezaměstnanost v % v Plzeňském a Ústeckém kraji v letech 2000 – 2009 (Zdroj: MPSV, měsíční statistiky ÚP, vlastní výpočty)*

## 7.2. Seniori

Starobní důchodci jsou významnou sociální skupinou české populace, která s narůstajícím počtem a zejména svými výdaji podstatně ovlivňuje výkonnost ekonomiky, příjmy a výdaje státního rozpočtu. Od roku 1989 počet starobních důchodců každoročně mírným tempem narůstal, např. do roku 2008 činil nárůst 21,06 %.<sup>33</sup>

Nemáme žádnou představu o tom, jak by sociální bydlení mělo vypadat, koho by se týkalo a kdo a jak by je měl zajišťovat finančně. S takovými výdaji nepočítá ani státní rozpočet ani rozpočty obcí, což je ovšem jen pochopitelné, pokud chybí jakákoliv představa o problému, který má být řešen. K realizaci sociálního bydlení chybí u nás i definice přiměřeného bytu. Stát nemůže prostřednictvím sociálních dávek přispívat nájemcům na jakékoliv, tedy i zjevně nepřiměřené bydlení, na straně druhé nájemci, kteří takový příspěvek vyžadují, musí mít reálnou možnost se do takových přiměřených bytů přestěhovat. To u nás zcela chybí.

V současnosti narůstá na významu problematika stárnutí obyvatelstva a jeho vývojové tendence. Bytový fond musí podporovat a vytvářet podmínky pro

<sup>33</sup> srov. PERNES, Z. Sociální postavení a životní úroveň českých seniorů. In *Seminář v Senátu PČR, 22. září 2009* [online].

život seniorů v jejich přirozeném sociálním prostředí, a tím umožnit péči o seniory v rodině. Odpovídající bydlení je pro seniory zvláště důležité, neboť oddaluje nebo zamezuje odchodu seniorů do objektů a zařízení, kde jsou odloučeni od rodin a ztrácejí dosavadní společenské kontakty. Z tohoto požadavku vychází nutnost vytvářet podmínky pro důstojné a přiměřené bydlení seniorů, z kterých musí vycházet koncept řešení každého nového bytového domu a následně bytové jednotky. Bydlení jako takové musí zajistit přístupné prostředí pro všechny jeho uživatele, bez rozdílu věku a zdravotního omezení. Z toho vychází základní předpoklad uplatnění tvorby bezbariérového přístupného prostředí všech bytových domů, včetně dostupnosti jednotlivých podlaží bez rozdílu podlažnosti objektu.<sup>34</sup>

Pokud se zamýšlíme nad požadavky a vývojovými trendy bydlení pro jednotlivé sociální skupiny, tak při detailnějším pohledu na typ uživatelů můžeme konstatovat, že se v průběhu celého životního cyklu nejedná vždy o zdravého a aktivního uživatele v produktivním věku. Mezi uživateli jsou významným způsobem zastoupeny rodiny s malými dětmi, senioři, osoby se zdravotním omezením. Z této skutečnosti vyplývá fakt, že každá forma bydlení bytového domu a samotné bytové jednotky v tomto domě musí být přizpůsobitelná pro rozličné uživatele.

### **7.3. Sociální vyloučení**

Finanční nedostupnost bydlení byla v mnoha výzkumech identifikována též jako jeden z významných faktorů způsobujících sociální vyloučení. Sociální vyloučení (například ze systému vzdělání) může být hypoteticky také příčinou finanční nedostupnosti bydlení. Obecně sociální vyloučení znamená vyčlenění osoby či skupiny mimo běžný život většinové společnosti. Proces sociálního vyloučení je provázán s omezenou sociální mobilitou vyloučených jedinců, jež

---

<sup>34</sup> srov. ZDAŘILOVÁ, R. Trend přístupného bydlení pro všechny. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online].

jim zabraňuje opětovně se zapojit do sociálních, ekonomických, kulturních i politických aktivit společnosti. Sociální vyloučení bývá zvykem chápat jako vyloučení z lokálního trhu práci či stálého placeného zaměstnání, na druhé straně ale můžeme sociální vyloučení definovat i jako odepření občanských práv určitým jedincům a odříznutí těchto jedinců od sítě státní sociální pomoci. Kulturní dimenze vyloučení může představovat neznalost (či nesdílení) hodnot, symbolů a rituálů samozřejmých pro většinovou společnost a vyloučená skupina jedinců se může odlišovat jiným jazykem, etnickým původem, náboženstvím i životním stylem.<sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> MIKESZOVÁ, M; LUX, M.; MORISSEAU, A. *Potenciální finanční nedostupnost nájemní bydlení po deregulaci nájemného : regionální perspektiva*. S. 316–317.

## 8. Regionální disparity v dostupnosti bydlení

Regionální rozdíly v podílu domácností ohrožených finanční nedostupností tržního nájemního bydlení na celkovém počtu domácností v kraji nebyly v roce 2007 velké. Pozoruhodně může působit i fakt, že téměř nejvyšší podíl ohroženým domácnostem je patrný v Ústeckém kraji. Důvodem je skutečnost, že právě tyto domácnosti, jež můžeme považovat za ekonomicky nejslabší (zejména domácnosti plně či částečně závislé na sociálních dávkách), jsou zde velmi silně zastoupeny.<sup>36</sup> Současně je Ústecký kraj jedním z krajů, kde je bydlení nejdostupnější, ale který současně trpí nejvyšší mírou nezaměstnanosti. Velmi nízký podíl obecních bytů je patrný například v Ústí nad Labem (3 %), kde probíhala v minulých letech rozsáhlá privatizace obecních bytů. I kdyby však potenciálních sociálních bytů byl dostatek, příliš přísná kritéria pro přidělování sociálních bytů výhradně domácnostem s nízkými příjmy neřeší problém sociálního vyloučení, neboť právě lokality s obecními domy by se pak mohly stát sociálně vyloučenými lokalitami.<sup>37</sup>

V průběhu transformace došlo k nerovnoměrnému rozvoji jednotlivých regionů – krajů a vzniku podstatných regionálních disparit (meziregionálních rozdílů) ve finanční a fyzické dostupnosti bydlení. Dostupnost bydlení a regionální disparity v dostupnosti bydlení, potenciální důsledky vývoje dostupnosti bydlení i vývoje těchto disparit a konkrétní opatření směřující ke zvýšení dostupnosti bydlení, snížení regionálních disparit v dostupnosti bydlení, a tím i snížení negativních socioekonomických důsledků nízké dostupnosti bydlení a nebo vysokých regionálních disparit v dostupnosti bydlení – to vše se stalo předmětem zkoumání projektu, na kterém se společně podílejí řešitelé Sociologický ústav AV ČR (SOÚ AV ČR), Fakulta stavební Vysoké školy báňské

---

<sup>36</sup> MIKESZOVÁ, M.; LUX, M.; MORISSEAU, A. *Potenciální finanční nedostupnost nájemní bydlení po deregulaci nájemného : regionální perspektiva*. S. 329.

<sup>37</sup> *tamtéž*, s. 333–336

Technické univerzity Ostrava (VŠB - TU Ostrava) a Institut regionálních informací, s.r.o. (IRI) a své výsledky dávají k dispozici na webových stránkách <http://www.disparity.cz>.<sup>38</sup> Pokud bychom porovnávali pouze některé údaje z tohoto projektu, tak za pozornost stojí data uvedená v následujících tabulkách. Průměrné tržní nájemné v roce 2006 bylo v Ústeckém kraji zhruba o 31 až 35 % menší než v kraji Plzeňském. V případě koupi bytu do osobního vlastnictví vyjde byt v Ústeckém kraji skoro 3,5krát levněji než v kraji Plzeňském.

Kraj	Průměrné tržní nájemné (Kč/m <sup>2</sup> /měs.) v roce 2006
Plzeňský	71 – 77,- Kč
Ústecký	44 – 45,- Kč

*Tab. 2 Průměrné tržní nájemné v roce 2006 (Zdroj: [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz),  
souhrnná zpráva k DC001)*

Kraj	Průměrná tržní cena standardního bytu v Kč v roce 2006
Plzeňský	961.000 – 1.027.000,- Kč
Ústecký	376.000 – 384.000,- Kč

*Tab. 3 Průměrná tržní cena bytu v roce 2006 (Zdroj: [www.disparity.cz](http://www.disparity.cz),  
souhrnná zpráva k DC001)*

---

<sup>38</sup> srov. Regionální disparity v dostupnosti bydlení. Souhrnná zpráva k DC001 (finanční dostupnost bydlení). In *Zmapování vývoje i regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení* [online].

# PRAKTICKÁ ČÁST

## *Cíle a předmět výzkum*

Cílem výzkumu je zjistit nabídku nájemních bytů pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009 (což jsou např. byty dotované Ministerstvem pro místní rozvoj nebo Státním fondem rozvoje bydlení, popř. i byty postavené obcí bez státní dotace) a výši vynaložených finančních prostředků. Předmětem výzkumu jsou obce Plzeňského a Ústeckého kraje.

## *Metodika*

Výzkum byl prováděn v Plzeňském a Ústeckém kraji u obcí 1., 2. 3. typu.

### **Výběr zkoumaných jednotek**

Ústecký kraj, obec 1. typu (samostatná působnost)	326 obcí
Ústecký kraj, obec 2. typu (pověřená obec)	14 obcí
Ústecký kraj, obec 3. typu (s rozšířenou působností)	16 obcí
Plzeňský kraj, obec 1. typu	466 obcí
Plzeňský kraj, obec 2. typu	20 obcí
Plzeňský kraj, obec 3. typu	15 obcí

Pro výzkum byl použit strukturovaný dotazník, který oslovené osoby vyplňovaly dobrovolně a anonymně. Předpokladem dobrých výsledků jsou srozumitelně a účelně formulované otázky.

### **Struktura dotazníku**

#### **Žádost o vyplnění**

- stručná informace o tom, co je cílem dotazníkového šetření
- informace, jak se značí vybraná odpověď
- jednotlivé otázky, u každé možnost výběru z několika odpovědí

Distribuce byla provedena do všech obcí v Plzeňském a Ústeckém kraji.

Každá obec na svůj oficiální e-mail uvedený na elektronickém portálu samospráv ePusa obdrží průvodní dopis s žádostí, aby se zúčastnila dotazníkové akce. Stručně se vysvětlilo, jaký má dotazníková akce cíl a sdělilo se, kam vyplněné dotazníky zpět e-mailem nebo poštou posílat.

Dotazníky byly rozeslány tak, aby byl osloven potřebný počet respondentů z každé skupiny (viz výběr zkoumaných jednotek).

Dotazníky se odesílaly zpět na e-mailovou adresu, z jaké byly zaslány, případně poštou na uvedenou adresu v průvodním dopisu.

Z vybraných dotazníků byly odděleny nerelevantní (vyplněna pouze část, u otázek zaškrťováno více odpovědí, atd).

Informace z relevantních dotazníků (číslo otázky, typ odpovědi) byly přeneseny do tabulky v programu Excel. Výstupy byly zpracovány a vyhodnoceny pomocí dostupných softwarových programů.

Kompletní podoba dotazníku zasílaného respondentům je uvedena v příloze I.

## ***Harmonogram***

Výzkum se uskutečnil v srpnu a září 2009:

- **1. – 10. srpna** – technická příprava akce (získali se e-mailové adresy z elektronického portálu samospráv ePusa), vypracoval se seznam adres,
- **11. – 31. srpna** – distribuce a sběr dotazníků
- **1. – 10. září** – monitoring průběhu akce v jednotlivých krajích – zjistil se počet doručených dotazníků pomocí zpráv o nedoručení z e-mailové pošty, zjistil se počet vrácených dotazníků (relevantních) z přijaté e-mailové pošty případně doručené na adresu uvedenou v průvodním dopisu,
- **11. – 30. září** – vyhodnotil se výzkum a zpracovaly se výsledky.



## ***Výsledky výzkumu***

Výzkum se zabýval zjištěním nabídky nájemních bytů pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009 v porovnání dvou krajů Plzeňského a Ústeckého. Plzeňský kraj jsem si zvolila proto, že v něm žiji. Ústecký kraj jsem zvolila z toho důvodu, že při většině výzkumů má nejmenší návratnost a je problém získat data. První část výzkumu se orientovala na zařazení obce do krajů, určení typu obce a hodnocení nabídky nájemních bytů.

Na otázku „**V jakém kraji leží vaše obec (město, městys)?**“ bylo v Plzeňském kraji dotázáno 501 obcí dle rozdělení-viz graf 16 v příloze III. Odpovědělo 138 obcí. Návratnost dotazníků v Plzeňském kraji tudíž činí 28 %.

V Ústeckém kraji bylo dotázáno 356 obcí – viz graf 17 v příloze III. Odpovědělo 47 obcí. Návratnost dotazníků v Ústeckém kraji činí 13 %.

Dotazovány byly všechny obce zkoumaných krajů, uvedené na elektronickém portálu územních samospráv [www.epusa.cz](http://www.epusa.cz). Dotazníky byly zasílány na jejich uvedené e-mailové adresy.

Celkem bylo dotázáno 857 obcí Plzeňského a Ústeckého kraje dle rozdělení – viz graf 18 v příloze III. Odpovědělo 185 obcí. Návratnost dotazníků za oba kraje dohromady činí 22 %.

Z celkového počtu dotazovaných 857 obcí, odpovědělo 138 obcí z Plzeňského kraje, což je 16 % a 47 obcí z Ústeckého kraje, což je 5 %. Neodpovědělo 672 obcí a tvoří tak 79 % z celkově dotazovaných – viz graf 19 v příloze III.

Při následující otázce: „**Jakého typu jste obcí? (uvádějte nejvyšší typ)**“ bylo v Plzeňském kraji dotázáno 501 obcí. Odpovědělo 138 obcí:

- |                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| 1. typu – samostatná působnost    | 114, |
| 2. typu – s přenesenou působností | 15,  |
| 3. typu – s rozšířenou působností | 9.   |

Návratnost dotazníků z Plzeňského kraje tudíž činí 28 % (viz graf 20 v příloze III.).

V Ústeckém kraji bylo dotázáno 356 obcí. Odpovědělo 47 obcí:

1. typu – samostatná působnost 33,
2. typu – s přenesenou působností 9,
3. typu – s rozšířenou působností 5.

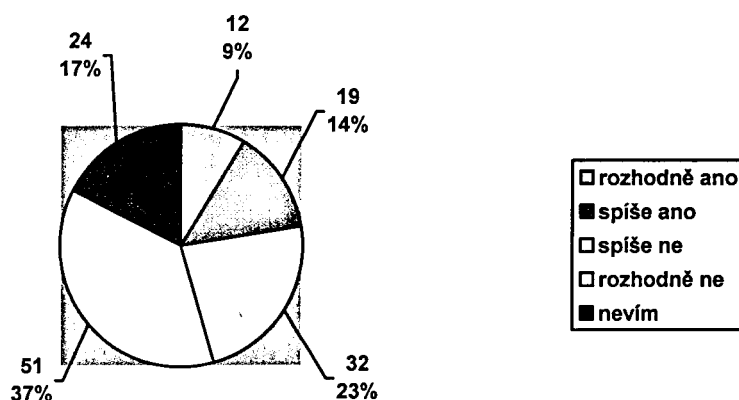
Návratnost dotazníků z Ústeckého kraje činí 13 % (viz graf 21 v příloze III.).

Celkem bylo dotázáno 857 obcí Plzeňského a Ústeckého kraje. Odpovědělo 185 obcí (viz graf 22 v příloze III.):

1. typu – samostatná působnost 147,
2. typu – s přenesenou působností 24,
3. typu – s rozšířenou působností 14.

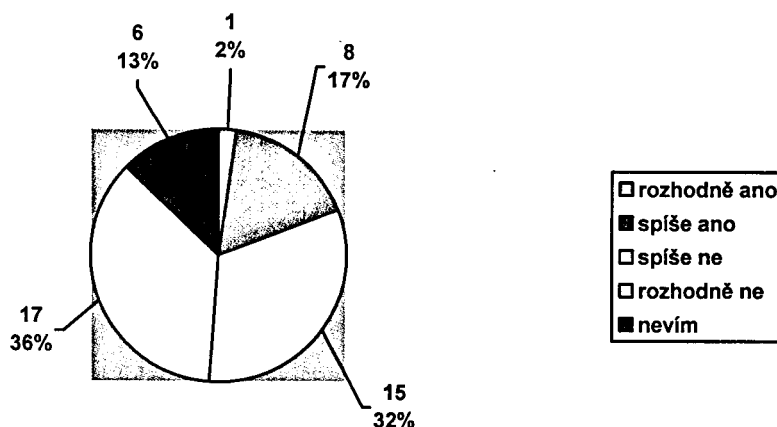
Návratnost dotazníků z obou krajů činí dohromady 22 %.

Jedna z otázek byla zaměřena na hodnocení nabídky nájemních bytů: „Myslíte si, že je ve vaší obci (městě, městysu) dostatečná nabídka nájemních obecních bytů?“ Odpovědi přináší graf 2 a graf 3.



**Graf 2** Hodnocení dostatečné nabídky nájemních obecních bytů v Plzeňském kraji (n = 138) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)

Kladně na tuto otázku odpověděli zástupci 31 obcí (23 %), záporně zástupci 83 obcí (60 %), neuměli odpovědět zástupci z 24 obcí (17 %). V tomto kraji převažuje názor, že dostatečná nabídka nájemních bytů rozhodně není.

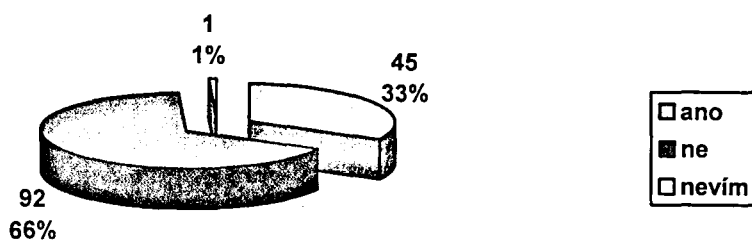


**Graf 3** Hodnocení dostatečné nabídky nájemních obecních bytů v Ústeckém kraji (n = 47) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)

Kladně na tuto otázku odpověděli respondenti z 9 obcí (19 %), záporně respondenti z 32 obcí (68 %) a neumělo odpovědět 6 respondentů z obcí (13 %), které se zúčastnily výzkumu. Nejvíce odpovědí v tomto kraji je, že dostatečná nabídka rozhodně není.

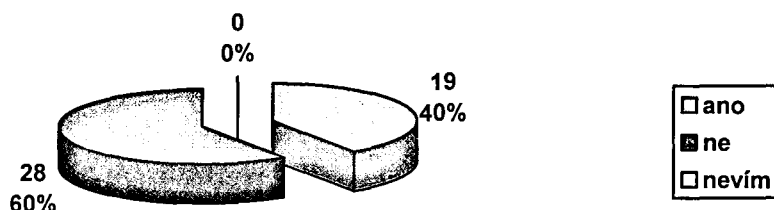
Z hlediska zástupců obcí je celkově nedostatečná nabídka nájemních obecních bytů. V případě prováděného výzkumu převažují v malé míře kladnější odpovědi u Plzeňského kraje a zápornější odpovědi u Ústeckého kraje.

Odpovědi na další otázku: „**Realizovala vaše obec (město, městys) v letech 2000 – 2009 výstavbu nájemních obecních bytů?**“ přináší graf 4, graf 5 a graf 6.



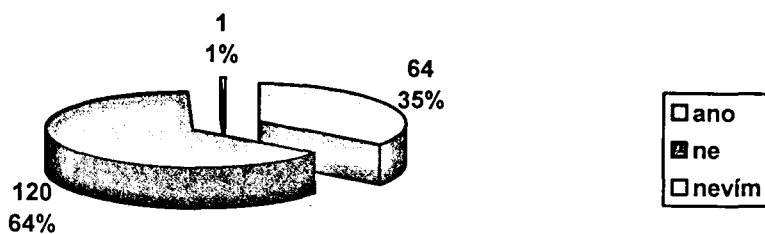
**Graf 4 Realizace výstavby nájemních obecních bytů v Plzeňském kraji v letech 2000–2009 – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 138) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

Z došlých odpovědí v letech 2000 – 2009 realizovalo výstavbu nájemních obecních bytů 45 obcí Plzeňského kraje, 92 obcí žádnou výstavbu nerealizovalo a 1 obec nevěděla.



**Graf 5 Realizace výstavby nájemních obecních bytů v Ústeckém kraji v letech 2000–2009 – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 47) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

Z došlých odpovědí Ústeckého kraje realizovalo v letech 2000 – 2009 výstavbu nájemních obecních bytů 19 obcí, 28 obcí žádnou výstavbu nerealizovalo.

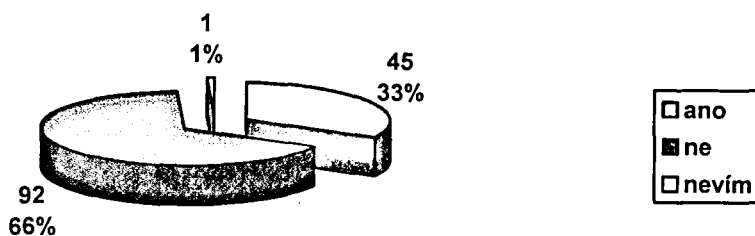


*Graf 6 Realizace výstavby nájemních obecních bytů v obou krajích v letech 2000 – 2009 – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 185) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

Z obou krajů byla realizována výstavba nájemních obecních bytů v letech 2000 – 2009 v 64 obcích, což je zhruba 1/3. Byty tedy stavěla v uvedeném období každá třetí obec.

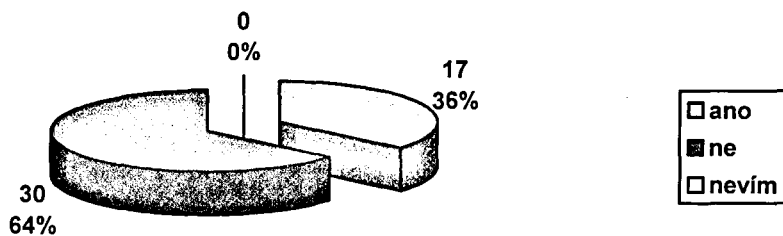
Druhá část výzkumu je zaměřena převážně na data – zjištění výše vynaložených investic a počtu bytů. Investice jsou zjišťovány v zaokrouhlení na tisíce Kč a zjišťuje se výše dotace, výše vlastních zdrojů obce a případně i finanční spoluúčast potencionálních nájemníků. V případě vlastních zdrojů obce a finanční spoluúčasti potencionálních nájemníků může tato částka v sobě zahrnovat úvěr či hypotéku.

Vyhodnocení otázky zda: „**Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu nájemních bytů v rámci podpory státního rozpočtu nebo s finanční spoluúčastí potencionálních nájemníků nebo z vlastních zdrojů?**“ přináší odpověď v grafickém znázornění odpovědí graf 7, graf 8 a graf 9. Výši investovaných prostředků a počet bytů můžeme sledovat v tabulce 4 a tabulce 5.



**Graf 7 Stavba nájemních bytů v rámci podpory SR, s finanční spoluúčastí nebo z vlastních zdrojů v Plzeňském kraji – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 138) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

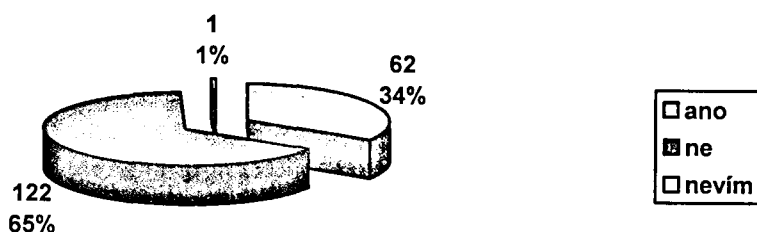
V Plzeňském kraji v letech 2000 – 2009 realizovalo stavbu nájemních bytů v rámci podpory státního rozpočtu nebo s finanční spoluúčastí potenciálních nájemníků nebo z vlastních zdrojů 45 obcí z celkového počtu odpovědí, což činí 33 %.



**Graf 8 Stavba nájemních bytů v rámci podpory SR, s finanční spoluúčastí nebo z vlastních zdrojů v Ústeckém kraji – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 47) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V Ústeckém kraji v letech 2000 – 2009 realizovalo stavbu nájemních bytů v rámci podpory státního rozpočtu nebo s finanční spoluúčastí potenciálních

nájemníků nebo z vlastních zdrojů 17 obcí z celkového počtu odpovědí, což činí 36 %.



**Graf 9 Stavba nájemních bytů v rámci podpory SR, s finanční spoluúčastí nebo z vlastních zdrojů v Plzeňském a Ústeckém kraji – odpovědi v grafickém vyjádření (n = 185) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V obou krajích realizovalo výše uvedenou výstavbu 62 obcí, tedy zhruba 34 % obcí, které odpověděly.

V následujících tabulkách můžeme sledovat a porovnat výše investic a počet vystavěných bytů v jednotlivých letech. Investice jsou vždy sledovány v tom roce, ve kterém byly vynaloženy a počet bytů k roku kolaudace. Na výstavbu nájemních bytů bylo vždy zažádáno o dotaci v rámci některého z vypsaných programů buď Ministerstva pro místní rozvoj, nebo Státního fondu rozvoje bydlení. Žádná dotace není poskytována ve 100 % výši, vždy se finančně podílí i příslušná obec. V některých případech se to neobejde i bez finanční spoluúčasti potencionálních nájemníků. V jednotlivých smlouvách o poskytnutí dotace jsou přesně specifikovány podmínky, za jakých se stanovuje výše nájmu a na jak dlouhé období. Např. konkrétně u dotací poskytnutých v roce 2000 Ministerstvem pro místní rozvoj se v období 20 let od kolaudace nesmí vystavěné byty prodat, ani zvýšit nájemné. Tyto záležitosti ovšem řeší každá jednotlivá smlouva o poskytnutí dotace. Vyúčtování a plnění podmínek podléhá přísným kontrolám jak dotčených ministerstev, tak finančních úřadů či jiných orgánů poskytujících dotace.

Velmi zajímavá, při vyhodnocování dotazníků, byla reakce pana starosty obce Újezd u Svatého kříže v Plzeňském kraji, kdy popsal jednu ze slabín při vyúčtování dotace. V roce 2006 obdrželi dotaci ze SFRB. Při kontrole finančního úřadu bylo vydáno rozhodnutí o vrácení dotace v plné výši včetně penále v takřka stejné výši. Důvodem bylo hrubé porušení podmínek dotace – jedinou chybou bylo pozdní zaslání vyúčtování celé akce. Vyhodnocení mělo proběhnout do 3 měsíců od nabytí právní moci kolaudačního rozhodnutí, ale vzhledem k části nedodělků bránícím kolaudaci, došlo k časovému posunu a poslední fakturu obec obdržela po termínu. Obec podala odvolání na ministerstvo financí, kde došlo k prominutí vratky dotace. Celá akce byla velmi pracná a dlouhá. Na základě této zkušenosti již v budoucnosti tento starosta o žádnou dotaci na výstavbu nepožádá a do velké investiční akce se pouštět nebude.

Další negativní názor, tentokrát na přidělování dotací, přišel od starosty obce Mochtín v Plzeňském kraji. Tato obec žádala o dotaci na výstavbu 36 bytů v 9 bytových domech v roce 2006, zde skončili jako náhradníci a při opětovném podání žádosti v roce 2007 došly státní peníze na realizaci. Obec investovala do projektu na výstavbu sociálních a bezbariérových bytů v dobré víře statisíce a výstup z této akce byl nulový. Nakonec obec zainvestovala na své náklady veškeré inženýrské sítě ve vytipované lokalitě a pozemky prodává na výstavbu rodinných domků.

V případě investic na výstavbu nájemních bytů se nemusí v každém případě jednat pouze o novou výstavbu. Může se jednat o přestavbu nebytových prostor na byty. Např. obec Bolešiny v Plzeňském kraji využila prázdné budovy bývalé školy na přestavbu a vytvoření nových 6 bytů. Tutéž možnost využilo i město Klatovy taktéž v Plzeňském kraji a přestavěli prázdné budovy kasáren na několik desítek bytů.

Z dat uvedených v následujících tabulkách vyplývá, o jak velké finanční prostředky a počet bytů se jedná.



Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Finanční spoluúčast potencionálních nájemníků (v tisících Kč)	Počet bytů
2000	44.325	48.689	3.630	163
2001	65.880	103.133	36.408	238
2002	29.059	45.136	782	74
2003	183.105	75.071	6.874	455
2004	110.885	145.326	41.437	279
2005	69.820	66.240	3.000	214
2006	90.210	79.026	22.789	214
2007	32.240	30.183	1.630	58
2008	38.577	42.059	822	67
2009	39.850	47.259	822	65
<b>Celkem</b>	<b>705.951</b>	<b>682.122</b>	<b>118.194</b>	<b>1.827</b>

*Tab. 4 Výše investic a počet bytů v Plzeňském kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

Z výzkumu vyplývá, že v Plzeňské kraji bylo celkem investováno 1.506.267.000,- Kč na stavbu 1.827 bytů. Na 1 byt činí výše vynaložené investice částku 824.448,- Kč.

Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Finanční spoluúčast potencionálních nájemníků (v tisících Kč)	Počet bytů
2000	21.955	25.845	0	61
2001	9.257	16.390	14.390	26
2002	200	12.038	0	23
2003	4.700	3.859	0	25
2004	13.200	6.944	0	27
2005	7.150	811	0	13
2006	17.360	10.250	0	28

2007	0	0	0	0
2008	8.890	7.513	220	19
2009	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>82.712</b>	<b>83.650</b>	<b>14.610</b>	<b>222</b>

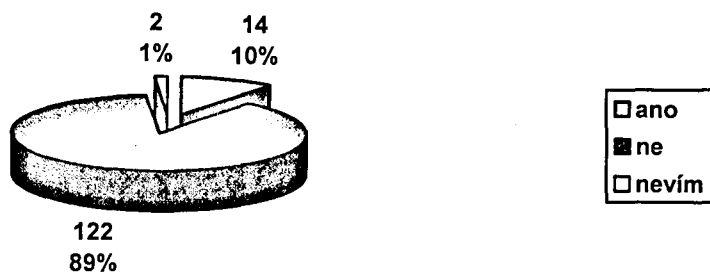
*Tab. 5 Výše investic a počet bytů v Ústeckém kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

V Ústeckém kraji bylo celkem investováno 180.972.000,- Kč na stavbu 222 bytů. Na 1 byt činí vynaložená investice částku 815.189,- Kč.

Rozdíl činí 1.325.295.000,- Kč v investicích a liší se v počtu bytů o 1.605. Náklady na pořízení 1 bytu jsou v obou krajích zhruba stejné. Pokud se porovná výše dotace a výše vlastních zdrojů, tak jsou zhruba na stejné úrovni. Odpovídá to rozdělení investic na polovinu – polovina stát a druhá polovina obec, samozřejmě pokud se do toho nebude počítat finanční spoluúčast potencionálních nájemníků.

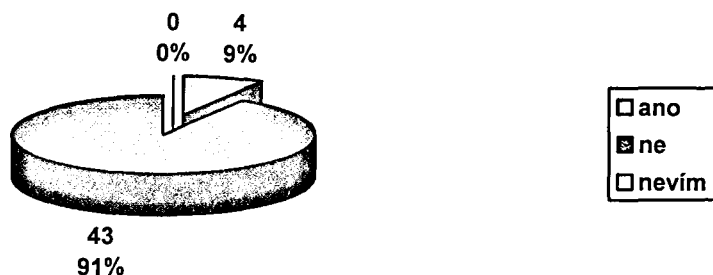
Plzeňský kraj v období 2000 – 2009 investoval více než 8krát více než Ústecký kraj a vystavěl zhruba 8krát více bytů. Tyto byty jsou obsazovány nájemníky různých věkových skupin, přičemž největší zastoupení tvoří mladé rodiny.

Na otázku směřovanou do oblasti péče o seniory či osoby se zdravotním znevýhodněním: „**Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu formou domu s pečovatelskou službou?**“ přináší odpovědi v grafickém vyjádření graf 10, graf 11 a graf 12.



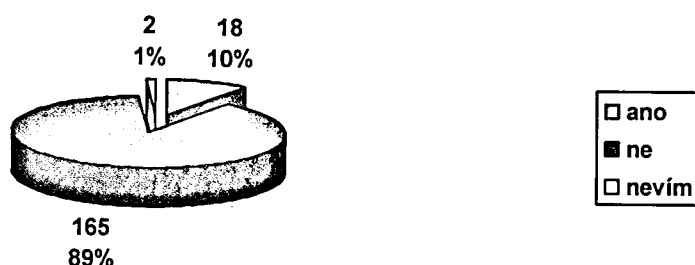
**Graf 10 Počet odpovědí obcí Plzeňského kraje na otázku v grafickém vyjádření (n = 138) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V Plzeňském kraji realizovalo v letech 2000 – 2009 stavbu domu s pečovatelskou službou 14 obcí. Znamená to, že zhruba každá 10 dotázaná obec vystavěla dům s pečovatelskou službou, tzn. byty pro seniory či osoby se zdravotním postižením.



**Graf 11 Počet odpovědí obcí Ústeckého kraje na otázku v grafickém vyjádření (n = 47) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

Z došlých odpovědí Ústeckého kraje realizovaly v letech 2000 – 2009 stavbu domu s pečovatelskou službou 4 obce.



**Graf 12 Počet odpovědí obcí Plzeňského a Ústeckého kraje na otázku v grafickém vyjádření (n = 185) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V obou krajích realizovalo výše uvedenou výstavbu 18 obcí, tedy zhruba 10 % obcí, které odpověděly.

V následujících tabulkách 6 a 7 můžeme porovnat výše investic a počet vystavěných bytů v domech s pečovatelskou službou v jednotlivých letech. Tyto byty jsou určeny pouze pro seniory, osoby se zdravotním postižením nebo osoby pobírající invalidní důchod. Jedná se o malometrážní byty, kde je nájemné stanovené dle podmínek přidělené dotace. Na tyto byty byla možnost přidělení dotace až do výše 80 % vynaložených investic.

Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Počet bytů
2000	29.000	4.000	42
2001	48.400	6.098	77
2002	12.800	6.183	0
2003	38.955	13.311	85
2004	45.500	29.060	119
2005	7.000	542	10
2006	0	0	0
2007	0	0	0
2008	0	0	0
2009	0	0	0

<b>Celkem</b>	<b>181.655</b>	<b>59.194</b>	<b>333</b>
---------------	----------------	---------------	------------

**Tab. 6 Výše investic a počet nových bytů v DPS v Plzeňském kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

Z průzkumu vyplývá, že v Plzeňském kraji bylo investováno 240.849.000,- Kč na výstavbu 333 bytů v DPS. Náklady na výstavbu 1 bytu v DPS činily 723.270,- Kč.

Byty s pečovatelskou službou v Plzeňském kraji stavěla převážně větší města, přičemž problém s péčí o seniory v současné době řeší zvláště malé obce. Mladí lidé se stěhují do měst za prací a na vesnicích zůstává převážně starší generace, která má pak problémy se zajištěním bydlení. S vzrůstajícím věkem nezvládají péči o dům, zahradu, zajištění topení atd. Toto tvrzení lze doložit např. komunitním plánem pro region Klatovsko z „Komunitního plánování sociálních služeb v regionu Klatovsko“.<sup>39</sup>

<b>Rok</b>	<b>Výše dotace (v tisících Kč)</b>	<b>Vlastní zdroje (v tisících Kč)</b>	<b>Počet bytů</b>
2000	0	0	0
2001	0	0	0
2002	14.000	2.765	20
2003	36.300	11.609	156
2004	0	0	0
2005	20.250	7.265	0
2006	0	0	0
2007	4.200	200	7
2008	5.600	1.669	7
2009	0	2.000	0
<b>Celkem</b>	<b>80.350</b>	<b>25.508</b>	<b>190</b>

**Tab. 7 Výše investic a počet nových bytů v DPS v Ústeckém kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

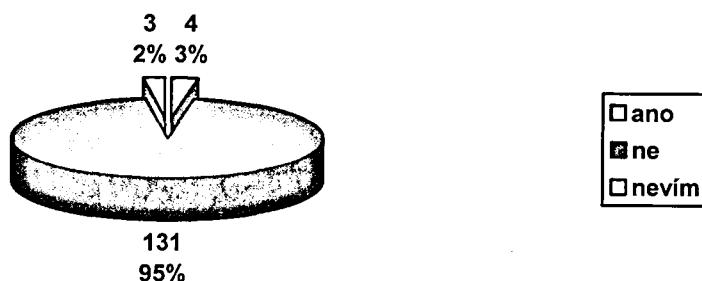
<sup>39</sup> srov. Komunitní plán pro region Klatovsko. In *Komunitní plánování sociálních služeb v regionu Klatovsko* [online].

V Ústeckém kraji bylo investováno 105.858.000,- Kč na výstavbu 190 bytů v DPS. Náklady na výstavbu 1 bytu v DPS činily 557.147,- Kč.

Rovněž v Ústeckém kraji se na výstavbě bytů v DPS podílela větší města – převážně město Chomutov.

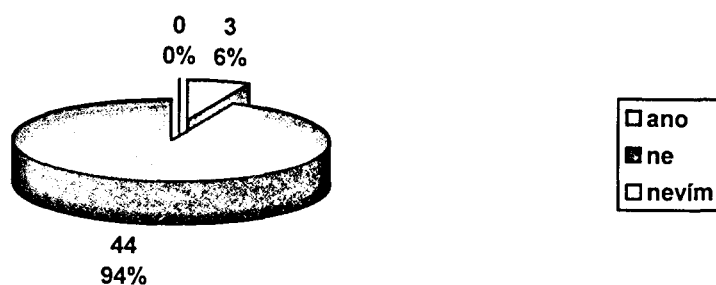
Plzeňský kraj investoval více než 2krát více finančních prostředků než Ústecký kraj a vystavěl zhruba 2krát více bytů v DPS. Výše poskytnuté dotace je zhruba 3krát větší než finanční prostředky investované obcí.

Závěr dotazníku zjišťoval, zda: „Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu jiné formy nájemního bydlení pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou?“ Odpovědi ze sledovaných krajů přibližují grafy 13, 14 a 15.



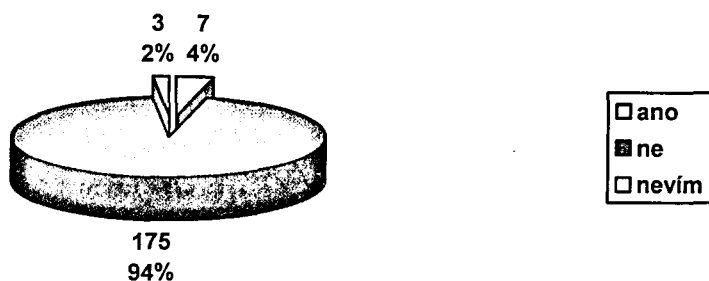
*Graf 13 Počet odpovědí obcí Plzeňského kraje na otázku týkající se jiné formy nájemního bydlení v grafickém vyjádření (n = 138) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

V Plzeňském kraji v letech 2000 – 2009 realizovaly stavbu jiné formy nájemního bydlení pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou 4 obce z celkového počtu odpovědí. Z kladných odpovědí jedna obec uvedla, že se jednalo o služební byt (byt správce vázán prací ve spolkovém domě v obci). Ostatní obce nevedly, o jakou formu nájemního bydlení se jedná.



**Graf 14 Počet odpovědí obcí Ústeckého kraje na otázku týkající se jiné formy nájemního bydlení v grafickém vyjádření (n = 47) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V Ústeckém kraji v letech 2000 – 2009 realizovaly stavbu jiné formy nájemního bydlení pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou 3 obce z celkového počtu odpovědí. Žádná obec tohoto kraje nevedla, o jakou jinou formu nájemního bydlení se jedná.



**Graf 15 Počet odpovědí obcí Plzeňského a Ústeckého kraje na otázku týkající se jiné formy nájemního bydlení v grafickém vyjádření (n = 185) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)**

V obou krajích realizovalo výše uvedenou výstavbu 7 obcí, tedy zhruba 4 % obcí, které odpověděly.

V následujících tabulkách 8 a 9 můžeme porovnat výše investic a počet vystavěných bytů v jednotlivých letech. Pouze jedna obec Ústeckého kraje uvedla, že na výstavbu jiné formy nájemního bydlení byly použity finanční prostředky poskytnuté SFRB a jedna obec z Plzeňského kraje uvedla, že se jedná o byt služební.

Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Jiné zdroje (v tisících Kč)	Počet bytů
2000	0	0	0	0
2001	2.500	3.500	0	8
2002	0	0	0	0
2003	0	2.000	0	2
2004	0	0	0	0
2005	0	0	0	0
2006	24.200	8.800	0	44
2007	0	0	0	0
2008	250	350	0	1
2009	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>29.950</b>	<b>14.650</b>	<b>0</b>	<b>55</b>

*Tab. 8 Investice na výstavbu jiné formy nájemního bydlení a počet bytů v Plzeňském kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

Z došlých odpovědí vyplývá, že v Plzeňském kraji bylo investováno 41.600.000,- Kč na výstavbu 55 bytů. Náklady na pořízení 1 bytu činily 756.364,- Kč.

Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Jiné zdroje (v tisících Kč)	Počet bytů
2000	0	0	0	0
2001	0	0	0	0
2002	0	0	0	0
2003	0	0	0	0
2004	0	0	0	0
2005	0	0	0	0
2006	4.950	650	6.500	9



2007	1.800	1.863	0	4
2008	0	0	0	0
2009	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>6.750</b>	<b>2.513</b>	<b>6.500</b>	<b>13</b>

*Tab. 9 Investice na výstavbu jiné formy nájemního bydlení a počet bytů v Ústeckém kraji (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

V Ústeckém kraji bylo investováno 15.763.000,- Kč na výstavbu 13 bytů. Náklady na pořízení 1 bytu činily 1.212.538,- Kč.

Plzeňský kraj investoval více než 2,5krát než Ústecký kraj a vystavěl 4krát více bytů. Výše dotace je zhruba 2krát větší než investované vlastní zdroje obce.

Pokud bychom shrnuly výsledky celého prováděného výzkumu, tak lze konstatovat, že obce investují do výstavby nájemního bydlení s velkým přispěním státu.

ČR by při vytváření systému sociálního bydlení měla rozhodně využít příležitosti, kterou jí poskytuje stávající dosud relativně rozsáhlý sektor obecního nájemního bydlení. Martin Lux, ve své publikaci „Bydlení – věc veřejná“ doporučuje, aby byly vytvořeny takové podmínky, které by obce motivovaly k rozdělení jejich nájemního fondu na tři části:

- část určenou k privatizaci,
- část určenou k pronájmu za rovnovážné tržní nájemné,
- část určenou k pronájmu za sociální nájemné.

Existují v zásadě dva postupy, kterými by se mohlo dosáhnout finančně dostupné úrovně nájemného ve stávajících sociálních bytech a zajistit tak přitom pokrytí nezbytných nákladů. První postup by zcela rezignoval na příspěvek na bydlení (který by zůstal pouze pro soukromé nájemní bydlení) a nájemné ve stávajících obecních bytech by bylo, v souladu s výše popisovaným systémem k příjmu vztažené nájemného, stanovena adresně vzhledem k příjmu domácnosti. Rozdíl mezi nákladovým a aktuálním nájemným by pak stát dorovnával prostřednictvím provozních subvencí jednotlivým obcím. Druhým přístupem je stanovení pouze dvou úrovní nájemného: nákladového nájemného

v sociálních bytech, tj. bytech obývaných domácnostmi s příjmem pod úrovní regionálně určeného a každoročně dle vývoje inflace aktualizovaného příjmového limitu. V ostatních obecních bytech by pak cena nájemného dosahovala rovnovážné tržní úrovně, resp. hodnoty místně příslušného nájemného.<sup>40</sup>

---

<sup>40</sup> LUX, M. *Bydlení : věc veřejná*. S. 145.

## Závěr

Tato bakalářská práce se zabývala problematikou sociálního bydlení se zaměřením na obce. Porovnávala jsem výši vynaložených finančních prostředků na výstavbu či přestavbu nájemních bytů v Plzeňském a Ústeckém kraji. Velmi si cením všech odpovědí, které jsem obdržela. Ve většině případů odpovídali přímo zástupci obcí, tzn. starostové či tajemníci. I přes jejich velké pracovní vytížení si mnozí našli čas a k vyplněnému dotazníku přiložili svoje vlastní postřehy či zkušenosti, které jsem v této práci využila. Překvapivě se otázkou sociálního bydlení více zabývají menší obce. Větší města se naopak vydala cestou privatizace bytů. Jak uvedl starosta města Louny z počtu bytů 3500 v roce 1996, jich v současné době mají 450 a do tří let chtějí vlastnit pouze počet 30 – 50 bytů. Je pochopitelné, že starat se o tak velký bytový fond je obrovská zátěž, ale na druhé straně pak město nemůže nijak ovlivnit sektor nájemního bydlení.

Bydlení patří mezi základní potřeby života jednotlivců i rodiny a tím se stává jednou z klíčových oblastí komunální politiky. Obce (obecní zastupitelstva a rady) zde mají nezastupitelnou roli. Tím, že obce obvykle spravují nezanedbatelný bytový fond, zajišťují bytové potřeby pro určitou část místních lidí a do jisté míry přímo určují náklady na jejich bydlení. Svou bytovou politikou tak mohou zastupitelé výrazně ovlivnit nejen složení obyvatel, ale přímo rozvoj obcí a měst i jejich perspektivy.

Cílem této práce bylo vymezit pojem sociálního bydlení, zjistit nabídku nájemních bytů pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou a zjistit výši vynaložených finančních prostředků a počet bytů v porovnání Plzeňského a Ústeckého kraje.

Česká republika potřebuje nový zákon o sociálním bydlení, který by přesně definoval pojem sociální bydlení, vymezil jeho cílovou skupinu, rozdělil pravomoci a kompetence a uložil také konkrétní povinnosti. Současná právní úprava je roztržštěná a právní předpisy upravují pouze jednotlivé aspekty

sociálního bydlení bez účinné provázanosti. Stát sice poskytuje příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení a zakotvuje povinnost obce uspokojovat sociální potřeby občanů, včetně bytových. Názory na problémy a přístupy k řešení sociálního bydlení jsou v obcích velmi rozmanité a jsou ovlivněny mnoha různými faktory – např. velikostí obce, demografickou skladbou obyvatel a v neposlední řadě osobními názory jejich zástupců.

Z provedeného výzkumu vyplývá, že v Ústeckém kraji se investuje více do výstavby bytů v domech s pečovatelskou službou a v Plzeňském kraji naopak více do výstavby nových nájemních obecních bytů. Nemalý vliv na tento stav bude mít míra nezaměstnanosti, výše nájemného a cena bytů. Pokud budu soudit podle reakcí zástupců větších měst Ústeckého kraje, tak svoji roli zde hraje i výše dlužného nájemného. Potřebu výstavby DPS si mnoho obcí nebo krajů mohly ověřit prostřednictvím zpracování plánů „Komunitního plánování sociálních služeb“.

## Seznam použitých zdrojů

### Monografické publikace a články

FRANCOVÁ, H.; NOVOTNÝ, A. *Sociální politika v základech*. Praha : Triton, 2008. ISBN 978-80-7387-125-3.

HRADEČTÍ, V. a I. *Bezdomovství : extrémní vyloučení*. Praha: Naděje, 1996. ISBN 80-902292-0-4.

KREBS, V. ...[et al.]. *Sociální politika*. Praha : ASPI, 2005. ISBN 80-7254-662-7.

LUX, M. ...[et al.]. *Bydlení : věc veřejná; Sociální aspekty bydlení v ČR a zemích EU*. Praha : Slon, 2002. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, M. *Finanční dostupnost bydlení v ČR a zemích EU*. Praha, 2002. (Studie národohospodářského ústavu Josefa Hlávky, Studie 10/2002).

LUX, M., KUDA, F. *Regionální rozdíly v dostupnosti bydlení v České republice*. Praha : SOÚ, 2008. ISBN 978-80-7330-149-1.

LUX, M. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. Praha : SOÚ, 2002. ISBN 80-7330-014-1.

MIKESZOVÁ, M.; LUX, M.; MORISSEAU, A. Potenciální finanční nedostupnost nájemního bydlení po deregulaci nájemného : regionální perspektiva. *Sociologický časopis*, 2009, roč. 45, č. 2. ISSN 0038-0288.

*Sociální zabezpečení 2009 : ÚZ č. 702*. Praha : Sagit 2009. ISBN 978-80-7208-717-4.

## Elektronické zdroje

CÍSAŘ, J. K problematice sociálního bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12].

Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

Deník veřejné správy. *Vymezení sociální bydlení pro účely uplatnění snížené sazby DPH*. [online]. OF 2/2006 Praha, Triada, c2009 [cit. 2010-02-24].

Dostupné na WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6225009>>.

HALÍKOVÁ, M.; BENEŠ, F. Role obcí v oblasti bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit.

201001-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

HOLÁNOVÁ, E. Bytová politika v sociálních aspektech. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-

01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

GRABMÜLLEROVÁ, D. Bytová politika : přednáška. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-

01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

Komunitní plán pro region Klatovsko. In *Komunitní plánování sociálních služeb v regionu Klatovsko* [online]. Klatovy, 12/2007 [cit. 2010-03-15]. Dostupné na

WWW: <[http://kpkt.vvv.cz/download/KPSS\\_KT.pdf](http://kpkt.vvv.cz/download/KPSS_KT.pdf)>.

KŘEČEK, S. Sociální vyloučení je realitou. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12].

Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

Kypetová, J. Dotace na podporu sociálního bydlení. *Obecní finance* [online],

28.05.2009 [cit. 2009-07-09]. Dostupné na WWW: <[\[finance.cz/clanek/dotace-na-podporu-socialniho-bydleni/\]\(http://finance.cz/clanek/dotace-na-podporu-socialniho-bydleni/\)>.](http://obecni</a></p></div><div data-bbox=)

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Vláda vymezila pojem sociální bydlení* [online]. Praha, 15. 02. 2006 [cit. 2009–09-30]. Dostupné na WWW: <[http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2006/Vlada-vymezila-pojem-sociální-bydlení](http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2006/Vlada-vymezila-pojem-socialni-bydleni)>.

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Dotace na výstavbu sociálních nájemních bytů : nyní i pro soukromé investory* [online]. Praha, 20. 08. 2009 [cit. 2009–09-30]. Dostupné na WWW: <[http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Dotace-na-výstavbu-socialnich-najemnich-bytu](http://www.mmr.cz/Pro-media/Tiskove-zpravy/2009/Dotace-na-vystavbu-socialnich-najemnich-bytu)>.

Ministerstvo pro místní rozvoj. *Koncepce bytové politiky* [online]. Praha [cit. 2010–03-03]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>.

NĚMEC, J. Problematika nájemního bydlení : neexistence právního rámce je neudržitelná. *Veřejná správa* [online], 2002, č. 13 [cit. 2009–09-11]. Dostupné na WWW: <[http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/casopisy/s/2002/0013/nazor\\_3.html](http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/casopisy/s/2002/0013/nazor_3.html)>.

PERNES, Z. Sociální postavení a životní úroveň českých seniorů [online]. In *Seminář v Senátu PČR, 22. září 2009*. Praha, 2009 [cit. 2010–03-01] Dostupné na WWW: <<http://www.rscr.cz/prispevky/seminar%20senat.pdf>>.

Regionální disparity v dostupnosti bydlení. *Souhrnná zpráva k DC001 (finanční dostupnost bydlení) : zmapování vývoje i regionálních disparit ve finanční dostupnosti bydlení*. 1. 8. 2008 [cit. 2009–03-11]. Dostupné na WWW: <<http://www.disparity.cz/index.asp?menu=730&record=4122>>.

Státní fond rozvoje bydlení. *Výstavba sociálních bytů* [online]. Praha, c2009 [cit. 2009–11-04]. Dostupné na WWW: <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/vystavba-socialnich-bytu>>.

SUNEGA, P. Existuje v ČR sektor sociálního nájemního bydlení? In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

ŠVAMBERK, B. Proměny bydlení : koncepce bytové politiky měst a obcí. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

TARABA, M. Sociální bydlení. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.

VALENTOVÁ, B. *Sociální aspekty bydlení* [online] Ministerstvo pro místní rozvoj [cit. 2009-03-09]. Dostupné na WWW: <<http://www.mmr.cz/socialni-aspekty-bydleni>>.

ZDAŘILOVÁ, R. Trend přístupného bydlení pro všechny. In *Sborník Mezinárodní konference o sociálních aspektech bydlení* [online]. Praha, 29. 2. 2008 [cit. 2010-01-12]. Dostupné na WWW: <<http://www.son.cz>>.



## Seznam použitých zkratk

ČSÚ	Český statistický úřad
ČR	Česká republika
DVS	Deník veřejné správy
IRI	Institut regionálních informací, s.r.o.
KBV	komplexní bytová výstavba
MF	Ministerstvo financí
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ORP	obec s rozšířenou působností
OZ	Občanský zákoník
POÚ	pověřený obecní úřad
RSČR	Rada seniorů České republiky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SOÚ AV ČR	Sociologický ústav Akademie věd České republiky
ÚZ	Úplné znění
VŠB - TU	Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava

## **Seznam příloh**

<b>Příloha I.</b>	Dotazník pro obce Plzeňského a Ústeckého kraje	59
<b>Příloha II.</b>	Průvodní dopis k dotazníku	63
<b>Příloha III.</b>	Graf 16 – graf 22	64
<b>Příloha IV.</b>	Kraje ČR	68

## ***Příloha I. Dotazník pro obce Plzeňského a Ústeckého kraje***

**K péči místních a krajských samospráv o sociální bydlení v porovnání Plzeňského a Ústeckého kraje se zaměřením na nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009**

Dobrý den,

jsem studentkou 3. ročníku Teologické fakulty Jihočeské univerzity v Českých Budějovicích, obor sociální a charitativní práce a v rámci své bakalářské práce provádím výzkum ohledně péče obcí v oblasti bydlení, se zaměřením na nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009. Výsledky poslouží pro zmapování nabídky a poptávky po tomto typu bydlení. Ráda bych Vás tímto poprosila o anonymní vyplnění dotazníku.

**1. V jakém kraji leží vaše obec (město, městys)?**

- v Plzeňském kraji
- v Ústeckém kraji

**2. Jakého typu jste obcí? (uvádějte nejvyšší typ)**

- 1. typu (samostatná působnost)
- 2. typu (přenesená působnost)
- 3. typu (obec s rozšířenou působností)

**3. Myslíte si, že je ve vaší obci (městě, městysu) dostatečná nabídka nájemních obecních bytů?**

- Rozhodně ano
- Spíše ano
  - Spíše ne
  - Rozhodně ne
  - Nevím

4. Realizovala vaše obec (město, městys) v letech 2000 – 2009 výstavbu nájemních obecních bytů?

- ANO  
 NE  
 Nevím

5. Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu nájemních bytů v rámci podpory státního rozpočtu nebo s finanční spoluúčastí potencionálních nájemníků nebo z vlastních zdrojů?

- ANO (pokud ano, vyplňte následující tabulku)

rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Finanční spoluúčast potencionálních nájemníků (v tisících Kč)	Počet bytů
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				
2005				
2006				
2007				
2008				
2009				

- NE  
 Nevím

**6. Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu bytů formou domu s pečovatelskou službou?**

ANO (pokud ano, vyplňte následující tabulku)

rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Počet bytů
2000			
2001			
2002			
2003			
2004			
2005			
2006			
2007			
2008			
2009			

NE

Nevím

**7. Realizovala vaše obec v letech 2000 – 2009 stavbu jiné formy nájemního bydlení pořízených z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou?**

ANO (pokud ano, uveďte jakou a vyplňte následující tabulku)

Rok	Výše dotace (v tisících Kč)	Vlastní zdroje (v tisících Kč)	Jiné zdroje (v tisících Kč)	Počet bytů
2000				
2001				
2002				
2003				
2004				

2005				
2006				
2007				
2008				
2009				

NE

Nevím

Děkujeme za čas strávený nad tímto dotazníkem.

## ***Příloha II. Průvodní dopis k dotazníku***

Vážený pane starosto, pane tajemníku,

dovoluji si Vás touto cestou požádat o spolupráci při výzkumu pro mou bakalářskou práci na téma „K péči místních a krajských samospráv o sociální bydlení v porovnání Plzeňského a Ústeckého kraje se zaměřením na nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009“.

Cílem výzkumu je zjistit zájem a nabídku výše uvedených bytů, což jsou např. byty dotované Ministerstvem pro místní rozvoj nebo Státním fondem rozvoje bydlení, popř. i byty postavené obcí bez státní dotace. Získaná data budou součástí mé bakalářské práce.

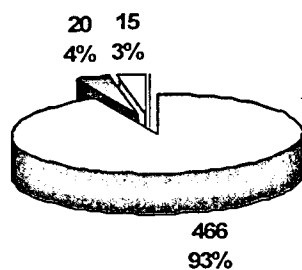
Jsem si vědoma Vašeho velkého pracovního vytížení, a proto velice ocením každou poskytnutou informaci. Již několik let pracuji na Městském úřadu Plánice, kde mám mimo jiné na starosti i bytovou záležitost. K požadovaným datům se nelze jiným způsobem dostat. O navrácení dotazníků prosím nejpozději do 15. 9. 2009.

Postup při vyplňování dotazníku: kliknutím myši lze zaškrtnout v jednotlivých textových polích nebo lze rovnou psát text či čísla. Po vyplnění se dotazník uloží (např. na plochu) a pak odešle zpět na mailovou adresu: [bila@planice.cz](mailto:bila@planice.cz) nebo vytištěný zašle na adresu: Hana Bílá, Plánice 310, 340 34 Plánice.

Velice děkuji za pochopení a jsem s pozdravem

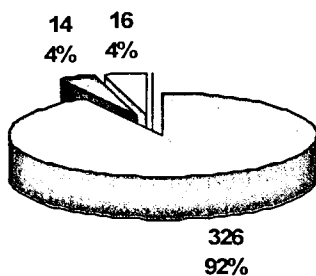
Hana Bílá

### Příloha III. Grafy 16 – 22



- 1. typ - samostatná působnost
- 2. typ - přenesená působnost
- 3. typ - obec s rozšířenou působností

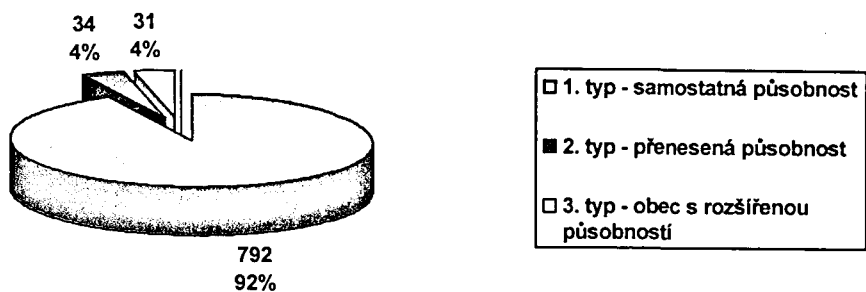
*Graf 16 Počet dotázaných obcí v Plzeňském kraji (n = 501) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*



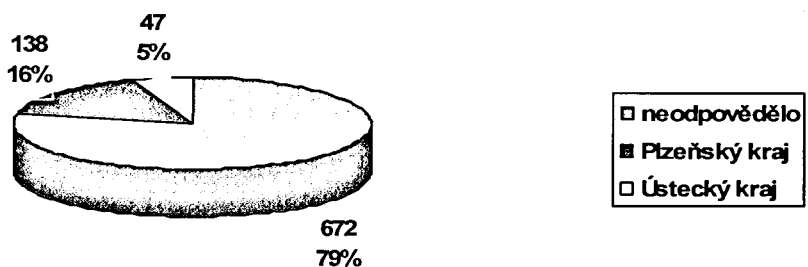
- 1. typ - samostatná působnost
- 2. typ - přenesená působnost
- 3. typ - obec s rozšířenou působností

*Graf 17 Počet dotázaných obcí v Ústeckém kraji (n = 356) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

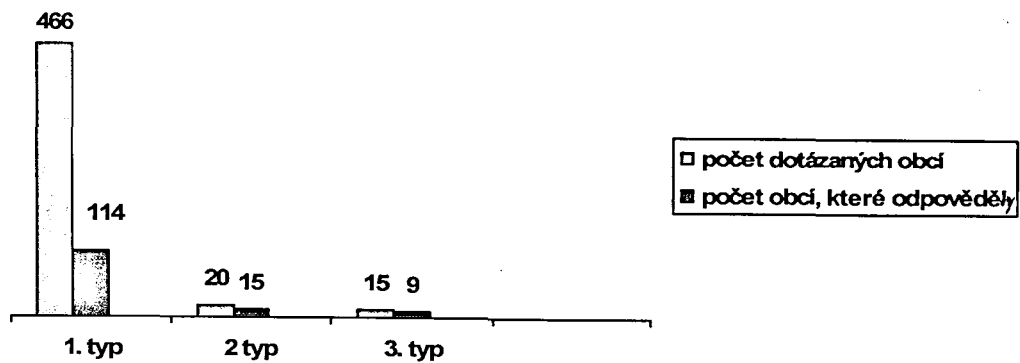




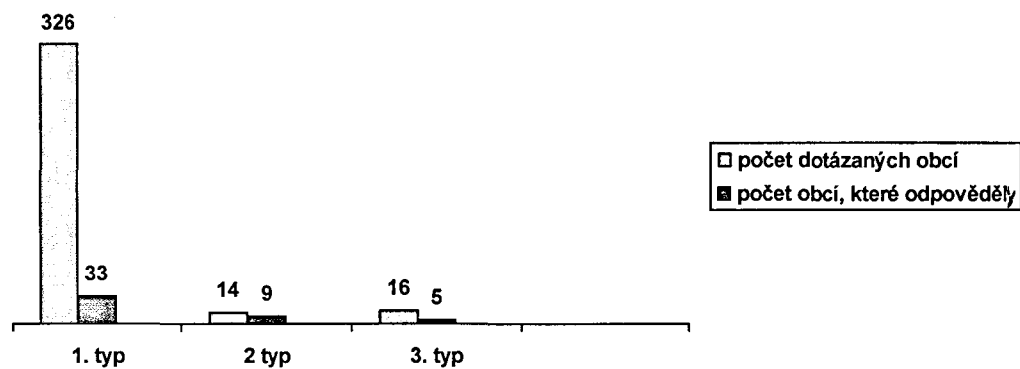
**Graf 18** Počet dotázaných obcí z obou krajů celkem (n = 857) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)



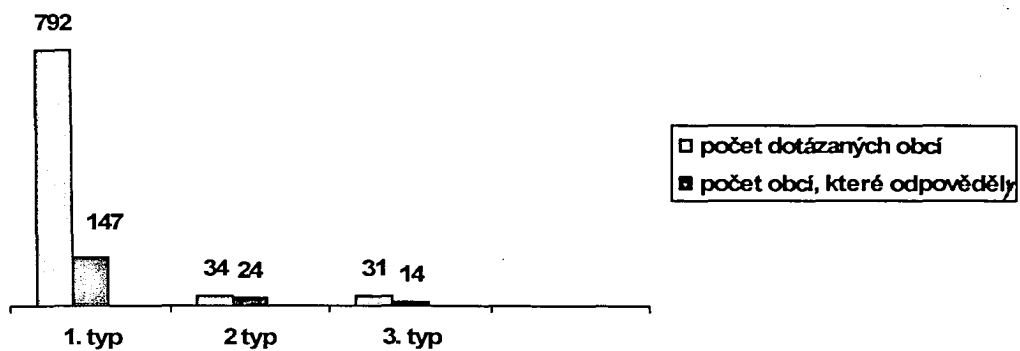
**Graf 19** Počet obcí z obou krajů, které odpověděly (n = 857) (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)



**Graf 20 Počet dotázaných obcí a počet obcí, které odpověděly v Plzeňském kraji**  
(Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)



**Graf 21 Počet dotázaných obcí a počet obcí, které odpověděly v Ústeckém kraji**  
(Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)



*Graf 22 Celkový počet dotázaných obcí a počet obcí, které odpověděly z obou krajů (Zdroj: vlastní výzkum, vlastní výpočty)*

## *Příloha IV. Kraje ČR*



*Obr. 1 Kraje České republiky (Zdroj: ČSÚ)*



*Obr. 2 Kraje České republiky včetně znázornění bývalých okresů (Zdroj: ČSÚ)*

## Abstrakt

**Citace:** BÍLÁ, H. *K péči místních a krajských samospráv o sociální bydlení v porovnání Plzeňského a Ústeckého kraje se zaměřením na nájemní byty pořízené z veřejných prostředků nebo s jejich přímou podporou v letech 2000 – 2009.* České Budějovice 2010. Bakalářská práce. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích. Teologická fakulta. Katedra praktické teologie. Vedoucí práce RSDr. Ján Mišovič, CSc.

**Klíčová slova:** bytová politika obcí, nájemní bydlení, podporované bydlení, sociální aspekty bydlení, sociální bydlení

Práce je zaměřena na analýzu vztahu samospráv zejména na úrovni obcí k sociálnímu bydlení. Teoretická část objasňuje pojem sociálního bydlení, sociálních aspektů bydlení, současnou bytovou politiku obcí. Charakterizuje možnosti financování, úlohu obcí v otázce bydlení a důsledky nedostatku dostupného bydlení. Vymezuje pro jaké skupiny obyvatel je sociální bydlení určeno a proč.

Praktická část obsahuje zpracování a vyhodnocení dat zjištěných pomocí dotazníků, které byly určeny obcím Plzeňského a Ústeckého kraje. Výzkum se orientuje na zjištění nabídky nájemního bydlení v porovnání Plzeňského a Ústeckého kraje z pozice obcí za finanční podpory státu v letech 2000 – 2009.

## Abstract

**Citation:** BÍLÁ, H. *In care of local and regional autonomies for social living in comparison with Pilsen and Ústecký regions in order to lease apartments, gained from public funds or with their direct support in years 2000 – 2009.* České Budějovice 2010. Bachelor work. The University of South Bohemia in České Budějovice. Faculty of Theology. Department of Practical Theology. Supervisor RSDr. Ján Mišovič, CSc.

**Key words:** housing policy, rental housing, supported living, social aspects of living, social housing

This bachelor work focuses on the analyse of communities relations to social housing.

The theoretical part of this work clarifies the terms as social housing, social aspects of living, present housing policy of communities. Describes the financing possibilities, task of communities in question of housing and consequences of lack of available housing.

This part also defines the categories of residents for which is the social housing intended and why.

The practical part contains the processing and evaluation of dates realized through the use of questionnaires forms. These questions forms were dedicated to the communities of the Pilsen and Usti Regions. The investigation was oriented on comparison of rental housing offers in Pilsen and Usti Region, which were supported by country in the years 2000 – 2009.

JIHOČESKÁ UNIVERZITA  
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH  
TEOLOGICKÁ FAKULTA  
Knihovna  
Kněžská 8  
380 01 České Budějovice