

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Ekonomická fakulta

Katedra ekonomiky

Studijní program: B6208 Ekonomika a management

Studijní obor: Obchodní podnikání

Uspokojování potřeb obyvatel obce se zaměřením na bydlení

Vedoucí bakalářské práce:

Doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, Csc.

Autor:

Alena Dlouhá

2013

JIHOČESKÁ UNIVERZITA V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH

Fakulta ekonomická

Akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Alena DLOUHÁ**
Osobní číslo: **E10160**
Studijní program: **B6208 Ekonomika a management**
Studijní obor: **Obchodní podnikání**
Název tématu: **Uspokojování potřeb obyvatel obce se zaměřením na bydlení**
Zadávající katedra: **Katedra ekonomiky**

Z á s a d y p r o v y p r a c o v á n í :

Cíl práce:

Charakterizovat bytové potřeby obyvatel venkovských obcí a identifikovat možnosti a omezení obcí v oblasti uspokojování těchto potřeb a dále definovat hrozby udržitelnosti rozvoje obce v případě omezených možností obcí v oblasti bydlení

Osnova:

1. Literární rešerše
2. Charakteristika bytových potřeb obyvatel vybraných venkovských obcí
3. Identifikace možností obcí při uspokojování bytových potřeb svých obyvatel
4. Vymezit rizika a hrozby v případě omezených možností obcí v oblasti bydlení
5. Nabídnout možné alternativní přístupy, kterými by bylo možné případné slabé stránky a hrozby eliminovat

Rozsah grafických prací:

Rozsah pracovní zprávy: 40 - 50 stran

Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:

MALPASS, P.; MURIE, A.: Housing policy and practice, Basingstoke: Macmillan, 1999

PEKOVÁ, J.; PILNÝ, J.; JETMAR, M.: Veřejná správa a finance veřejného sektoru, Praha: Aspi, 2008

LUX, M. ET AL.: Bydlení - věc veřejná, Praha: Sociologické nakladatelství, 2002

FERKO, M.; KUDA, F.: Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení, Professional publishing, 2011

PROVAZNÍKOVÁ, R.: Financování měst, obcí a regionů teorie a praxe, Praha: Grada publishing, 2009

Časopis Obec a finance, Triada

Časopis Moderní obec, Economia


Deník veřejné správy, dostupné na www.dvs.cz

webový magazín Socioweb, dostupné na www.socioweb.cz

Vedoucí bakalářské práce: doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.
Katedra ekonomiky

Datum zadání bakalářské práce: 12. února 2012

Termín odevzdání bakalářské práce: 30. dubna 2013


doc. Ing. Ladislav Rolínek, Ph.D.

děkan

JIHOČESKÁ UNIVERZITA
V ČESKÝCH BUDĚJOVICÍCH
EKONOMICKÁ FAKULTA
Studentská 13 (26)
370 05 České Budějovice


doc. Ing. Ivana Faltová Leitmanová, CSc.

vedoucí katedry

V Českých Budějovicích dne 12. března 2012

Prohlášení

Prohlašuji, že v souladu s § 47 zákona č. 111/1998 Sb. v platném znění souhlasím se zveřejněním své bakalářské/diplomové práce, a to -v nezkrácené podobě/v úpravě vzniklé vypuštěním vyznačených částí archivovaných Ekonomickou fakultou - elektronickou cestou ve veřejně přístupné části databáze STAG provozované Jihočeskou univerzitou v Českých Budějovicích na jejích internetových stránkách, a to se zachováním mého autorského práva k odevzdanému textu této kvalifikační práce. Souhlasím dále s tím, aby toutéž elektronickou cestou byly v souladu s uvedeným ustanovením zákona č. 111/1998 Sb. zveřejněny posudky školitele a oponentů práce i záznam o průběhu a výsledku obhajoby kvalifikační práce. Rovněž souhlasím s porovnáním textu mé kvalifikační práce s databází kvalifikačních prací Theses.cz provozovanou Národním registrem vysokoškolských kvalifikačních prací a systémem na odhalování plagiátů.

V Českých Budějovicích dne 29. dubna 2013

.....
Alena Dlouhá

Poděkování

Ráda bych touto cestou poděkovala vedoucí bakalářské práce Doc. Ing. Ivaně Faltové Leitmanové, Csc., za její odborné vedení, cenné rady poskytované při zpracování bakalářské práce a za čas, který této práci věnovala. Rovněž děkuji paní Haně Kozojedové za její vstřícnost a ochotu při poskytování potřebných informací.

OBSAH

1. ÚVOD	3
2. LITERÁRNÍ REŠERŠE	5
2.1. Bytová politika a trh s bydlením	5
2.1.1. Cíle bytové politiky.....	7
2.2. Obec	9
2.2.1. Působnost obce.....	10
2.2.2. Život na venkově.....	12
2.2.3. Hospodaření obce.....	13
2.3. Domovní a bytový fond ČR	14
2.3.1. Stav a struktura.....	15
2.3.2. Bytová výstavba	17
2.4. Fyzická dostupnost bydlení	18
2.5. Finanční dostupnost bydlení	20
2.6. Nájemné	22
2.7. Podpora státu v oblasti bydlení	23
2.7.1. Sociální bydlení.....	23
2.7.2. Podpora poptávky.....	24
2.7.3. Podpora nabídky.....	26
2.7.4. Přehled základních podpor	26
3. CÍLE A METODIKA	28
4. OBEC OPAŘANY	32
4.1. Představení obce	32
4.2. Fyzická dostupnost bydlení	33
4.2.1. Demografické ukazatele.....	33
4.2.2. Stav a struktura domovního a bytového fondu	36
4.2.3. Shrnutí a charakteristika bytových potřeb.....	40

4.3.	<i>Finanční dostupnost bydlení</i>	41
4.4.	<i>Úloha a činnosti obce</i>	43
4.5.	<i>SWOT analýza úrovně bydlení a života v obci</i>	45
5.	OBEC MALŠICE	47
5.1.	<i>Představení obce</i>	47
5.2.	<i>Fyzická dostupnost bydlení</i>	48
5.2.1.	Demografické údaje	48
5.2.2.	Stav a struktura domovního a bytového fondu	50
5.2.3.	Shrnutí a charakteristika bytových potřeb.....	53
5.3.	<i>Finanční dostupnost bydlení</i>	54
5.4.	<i>Úloha a činnosti obce</i>	56
5.5.	<i>SWOT analýza úrovně bydlení a života v obci</i>	57
6.	KOMPARACE OBCÍ	59
7.	NÁVRHY K ODSTRANĚNÍ SLABÝCH STRÁNEK	65
8.	ZÁVĚR	68
9.	SUMMARY	71
10.	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	73
11.	SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK	
12.	SEZNAM POUŽITÝCH TABULEK, GRAFŮ A PŘÍLOH	

1. Úvod

Bydlení lze řadit k základním lidským potřebám, a proto je nutností, aby se stát (obce) zabýval uspokojováním těchto potřeb. Jeho kvalita a dostupnost je ukazatelem životní úrovně společnosti, ať už se jedná o dostupnost fyzickou či finanční. Fyzickou dostupností se rozumí zajištění dostatečného počtu bytů odpovídajícího potřebě. Stát využívá různých nástrojů ke zlepšení dostupnosti bydlení, k nimž patří především programy státní finanční podpory. Touto problematikou a bytovou politikou vůbec se zabývá Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR).

Bydlení prošlo jistým vývojem. Zatímco do roku 1989 bylo považováno za veřejný statek, kdy bylo povinností státu obstarat svým občanům bydlení na náklady státu, dnes ho již pokládáme za statek soukromý, neboť docházelo k neúnosnému zatížení veřejných rozpočtů. V současné době se tedy stát na uspokojování této potřeby podílí formou zajišťování vhodných podmínek k tomu, aby si občan mohl bydlení pořídit vlastními silami. Nicméně někteří sociálně slabší jedinci si to nemohou dovolit, a tak se jim dostává pomoci od státu.

Problematika bydlení prolíná mnoho vědních disciplín a oborů. Jak bylo již naznačeno, je věcí sociální, a to z hlediska zajištění určité životní úrovně pro občany všech sociálních skupin. Je věcí ekonomickou, neboť jako statek je poptáván a nabízen na trhu a má svá specifika. Je věcí právní a samosprávní, neboť jsou stanoveny pravidla pro fungování trhu s bydlením jak na úrovni státu tak na úrovni obcí. Značně souvisí též s politickým systémem ve společnosti, rozdíly můžeme spatřovat i v České republice (ČR) při porovnání v přístupu k bydlení v dobách komunistického režimu a v současnosti. Má spojitost s urbanismem, stavebnictvím a dalšími obory.

Při řešení otázky uspokojení bytových potřeb obyvatel je třeba pohlížet na ni komplexně. Čili jak po stránce kvantitativní tak kvalitativní, neboť každý jedinec má své specifické potřeby a požadavky na bydlení a také své více či méně omezené možnosti, jak je získat a udržovat. Proto je nezbytná existence bytů různé kvality a jim odpovídající cena, která určuje finanční dostupnost v souvislosti s příjmy obyvatel. Kvalita bydlení je pak určena jak bytem samotným, tak ale také jeho okolím (např. sídliště, na kterém se nachází, hluk, občanská vybavenost v místě, dostupnost do zaměstnání a další). V současnosti se dostávají do popředí právě tyto otázky ohledně kvality a finanční dostupnosti bydlení.

Charakteristika bytových potřeb a indentifikace možností a ohrožení venkovských obcí v této oblasti, jež je cílem této práce, může nalézt uplatnění především při rozhodování obcí (resp. jejich zastupitelů) o budoucích krocích a strategiích v rámci rozvoje obce a stanovení priorit, kterými je nutno se zabývat. Považuji proto monitoring některých veličin, analyzujících stav bydlení, za nedostačující vzhledem k frekvenci jeho provádění s poměrně dlouhým časovým odstupem, čili též zpětná vazba již provedených opatření je dlouhodobější otázkou. Dále jsou tyto údaje a to nejenom pro venkovské obce podkladem pro vládu a jednotlivá ministerstva, která na jejich základě můžou určit potřebné podpory a jejich formy.

Práce je strukturována takovým způsobem, aby poskytla komplexní pohled na problematiku bydlení dané obce zaměřenou především na jeho dostupnost. Čili každé ze dvou zkoumaných obcí je věnována zvláštní kapitola, která uvádí zjištěný stav obcí shrnutý v podobě silných a slabých stránek obcí ve SWOT analýze v kombinaci s příležitostmi a ohroženími, které je mohou ovlivnit. Závěrem jsou zjištěné údaje o obcích porovnány a je navržena koncepce k odstranění některých slabých stránek, mající za cíl budoucí rozvoj obce a jeho udržení.

2. Literární rešerše

2.1. Bytová politika a trh s bydlením

„Bytová politika je veřejná činnost, která se zabývá založením souladu zájmů státu, společenských skupin i jednotlivců k zajištění základní potřeby bydlení. Musí mít v sobě zakotveny jednak principy důsledného využívání bytového fondu, jednak nutnost aktivní účasti (finanční i jiné) budoucích uživatelů bytů. Ve většině zemí jde o kombinaci ‚trhu s byty‘ se sociální politikou státu a s účastí obce.“ (MMR, 2002)

Autoři Malpass a Murie (1999) ve své publikaci uvádí, že bytová politika může být definována z hlediska opatření, jejichž cílem je upravování kvality, množství, ceny a vlastnictví a kontroly bydlení. Tyto čtyři prvky pokrývají rozsah politiky zastoupený ve velmi obecných prohlášeních.

Bytovou politikou se u nás zabývá zejména Ministerstvo pro místní rozvoj ČR (MMR) a Státní fond rozvoje bydlení (SFRB). Jedná se o činnost soustavy státních orgánů a obcí, jejichž cílem je zabezpečení odpovídající kvality a dostupnosti bydlení prostřednictvím různých nástrojů a intervencí, které se prokázaly být nezbytné pro uspokojivé fungování trhu.

Bydlení je privátním statkem dlouhodobé spotřeby a jeho obchodování podléhá tržnímu hospodářství. Přesto že tedy není statkem veřejným, je bydlení základní lidská potřeba a v zájmu rozvoje společnosti a ekonomického růstu je třeba, aby jí vlády jako takové věnovali pozornost. Z této podstaty se bydlení nazývá statkem „prospěšným“ („merit good“).

Trh s bydlením má svá specifika, která ho činí rigidním a velmi často neefektivním (LUX et al., 2011):

- Komplexnost (složitost) – spočívá v neschopnosti spolehlivě odhadnout podle nabídky a poptávky aktuální tržní cenu dané nemovitosti z důvodu heterogenity bydlení jako zboží (záleží na spoustě charakteristikách např. lokalita, velikost podlahové plochy, stáří stavby, okolní prostředí atd.), nebo poptávku po konkrétním domě či bytě samotnou
- Zakořeněnost (fixace) v prostoru – zjednodušeně řečeno byt či dům nelze přenést z regionu, kde je jich nadbytek, do regionu, kde je jich nedostatek,

dochází tak k rigiditě přizpůsobování trhů a regionální segmentaci trhů, což má samozřejmě vliv také na cenu

- Vysoké transakční náklady – mimo cenu za statek samotný má spotřebitel výdaje i na jeho získání, ty odrazují kupujícího i prodávajícího a omezují tak obrat na trhu
- Vlastnické bydlení je vždy investice – investice do vlastního domu či bytu může být do budoucna na rozdíl od jiných statků jak ztrátová, tak i zisková v závislosti na okolnostech, které spotřebitel (kupující) neovlivní
- Externality – spotřeba bydlení je spojena s pozitivními i negativními externalitami narušujícími ideál efektivního trhu, např. budeme-li renovovat svůj byt či dům, bude to přínosem také pro našeho souseda, aniž by on sám do renovace něco investoval (pozitivní externalita); v případě sociální segregace určitého prostředí jsou postiženi i obyvatelé okolního prostředí (negativní externalita)
- Stát – relativně vysoká míra vměšování státu a obcí na trh s bydlením, na jedné straně snaha o lepší fungování trhu a odstranění nebezpečí působení externalit a na druhé straně intervence za účelem zvýšení dostupnosti bydlení pro sociálně slabší skupiny obyvatel
- Rigidita a neefektivita trhu (sumarizující specifikum) – způsobena duálním charakterem vlastnického bydlení, vysokými náklady koupě i výstavby bytů a domů, nemalými tržními riziky při bytové výstavbě pro developery, dlouhou délkou bytové výstavby, pomalou reakcí nabídky existujících bytů na změny v poptávce, vysokými transakčními náklady, externalitami a jejich regulací, informačními bariérami na trhu, přírodou a státními hranicemi omezená nabídka stavebních pozemků; nelze dosáhnout efektivní rovnováhy na trhu, především v krátkém období, protože např. zvýší-li se poptávka po určitém typu bydlení, nabídka zareaguje pozdě nebo vůbec (např. proto, že výstavba je otázkou několika let), následně vznikají tzv. cenové bubliny (= výrazné „přestřelení“ ceny nad tržně rovnovážnou úroveň)

2.1.1. Cíle bytové politiky

Úkolem bytové politiky je zajistit rovnováhu na trhu s bydlením a zvýšení finanční dostupnosti bydlení i pro sociálně slabší skupiny obyvatel. Stát vytváří vhodné podmínky a legislativní prostředí pro zajištění potřeby bydlení svým obyvatelům. Cílem je zvýšit nabídku bydlení formou podpory výstavby bytů a zvýšení kvality bydlení, která je odrazem úrovně společnosti a vést občany k tomu, že by mělo být především jejich vlastním zájmem si obstarat bydlení svým úsilím.

„Cílem státní politiky bydlení je vytvořit předpoklady (technické, ekonomické a sociální) k tomu, aby si každý mohl opatřit byt, a pomoci těm, kteří si nezávinně nemohou opatřit byt sami. V praxi to znamená, že stát musí:

- Vytvářet v oblasti legislativy a práva podmínky pro rozvoj podnikatelské aktivity a vzniku trhu s byty;
- Stimulovat rozvoj výroby stavebních dílců, hmot a výrobků a stimulovat fungování dodavatelské sféry pro všechny druhy stavebních činností;
- Zajišťovat sociální bydlení, nikoli výstavbou levného bydlení v nízkém standardu, ale dotací nájemného v kvalitních bytech (sociální příspěvkem na nájemné)
- Nastavit systém finančních podpor tak, aby byla stimulována úsporná, nikoli luxusní bytová výstavba.“ (MMR, 2002)

Koncepce bytové politiky do roku 2020 vydaná Ministerstvem pro místní rozvoj definuje následující cíle v oblasti stability, kvality a dostupnosti a pro ně příslušné priority, nástroje a úkoly.

Dostupnost:

„Základem působení státu v této oblasti je motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami. Předpokladem pro naplnění cílů v části vize dostupnost je naplnění cílů týkajících se stability. Podmínkou pro zvyšování dostupnosti bydlení rovněž je, aby stát úzce spolupracoval s obecními a krajskými samosprávami.“ (Priority bytové politiky – přednostní úkoly dle cílů koncepce, 2011)

Priority a úkoly v části vize dostupnost:

- Vyváženost podpor (úkoly – připravení návrhu úpravy stávajících podpor poskytovaných státem)
- Zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu (úkoly – návrh komplexního řešení sociálního bydlení s využitím institutu tzv. bytové nouze v odpovědnosti Ministerstva práce a sociálních věcí (MPSV) a MMR)
- Snižování nákladů spojených s bydlením (úkoly – vytvoření jednotného a stabilního nástroje podpory snižování energetické náročnosti bydlení)
- Pomoc státu při živelních pohromách a prevence (úkoly – provedení revize stávajícího portfolia programů na pomoc postiženým živelní pohromou s důrazem na prevenci)

Stabilita

„Bydlení je pro každého spojeno s potřebou bezpečí, jistoty. Jistota znamená stabilitu sociální, ekonomickou a stabilitu prostředí. Z pohledu adresátů pomoci státu je stabilita jejího poskytování důležitější, než úroveň míry podpory.“ (Priority bytové politiky – přednostní úkoly dle cílů koncepce, 2011)

Priority v části vize stabilita financí:

- Stabilní portfolio zdrojů financování
- Snížení finančního zatížení systému

Priority v části vize stabilita legislativy:

- Stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě)
- Stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu)
- Respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva Evropské Unie (EU)
- Zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací
- Důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení

Kvalita

„Vytváření trvalých předpokladů pro zvyšování kvality bydlení je úkolem každé politické reprezentace a samozřejmě jedním z cílů politiky státu v oblasti bydlení.“ (Priority bytové politiky – přednostní úkoly dle cílů koncepce, 2011)

Priority státu v části vize kvalita:

- Snižování investičního dluhu
- Kvalita vystavěného prostředí s ohledem na bydlení
- Podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí

2.2. Obec

Obec je základní samosprávnou jednotkou. Jedná se o veřejnoprávní korporaci, tedy právnickou osobu, jež vlastní majetek a hospodaří s ním a má způsobilost k nabývání práv a povinností, která může být omezena pouze zákonem. Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích je obec základním územním samosprávným společenstvím občanů; tvoří územní celek, který je vymezen hranicí území obce. „Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem.“ (Zákon o obcích, 2000)

„Obec je samostatně spravována zastupitelstvem obce; dalšími orgány obce jsou rada obce, starosta, obecní úřad a zvláštní orgány obce.“ (Zákon o obcích, 2000)

Obec je základní jednotkou územní samosprávy a při splnění určitých podmínek může být prohlášena za městys, město nebo statutární město.

„Městys nebo také městečko je historický typ obcí stojících mezi městem a vsí, kterým bylo uděleno právo pořádat výroční a dobytčí trhy (tím se městyse lišily od vsí). Městyse musely mít městský charakter a musely plnit roli spádového městečka pro okolní vesnice. Podle současné právní úpravy je obec městysem, pokud tak na návrh obce stanoví předseda Poslanecké sněmovny po vyjádření vlády.“ (HORZINKOVÁ, NOVOTNÝ, 2008)

Charakteristickým znakem města je jeho počet obyvatel, který činí nejméně 3000 obyvatel, a jeho funkčnost pro obyvatele nejen dané obce, ale také pro obyvatele celého spádového území. K žádosti o stanovení městem se vyjadřuje vláda a následně je obec stanovena městem předsedou Poslanecké sněmovny Parlamentu ČR. V žádosti se

posuzuje zástavba středu obce, centrum obce, pojmenování ulic a veřejných prostranství, vybavení veřejným vodovodem a kanalizací, místními komunikacemi a chodníky s bezprašným povrchem, existence základní školy, lékařského zařízení a lékárny, ubytovacího zařízení, pošty, společenského sálu, sportoviště.

Statutární města jsou vyjmenována v zákoně. „Území statutárních měst se může členit na městské obvody nebo městské části s vlastními orgány samosprávy“ (Zákon o obcích), čímž se statutární město především liší od ostatních. „Členění těchto měst na městské obvody nebo městské části se provede statutem města, který je vydán jako obecně závazná vyhláška, odtud statutární město.“ (HORZINKOVÁ, NOVOTNÝ, 2008)

Dalším možným členěním obcí je na obce městské a venkovské, přičemž obce venkovské se vyznačují především nižším počtem obyvatel či nižší hustotou zalidnění¹. Dříve se za venkovskou obec považovala obec s počtem obyvatel do 2000, nicméně s přijetím nového Zákona o obcích se tato hranice posouvá na 3000 obyvatel. Dalším méně obvyklým ukazatelem pro definování venkovské obce jsou údaje o socioprofesní struktuře obyvatel obce.

2.2.1. Působnost obce

Zákon o obcích rozlišuje samostatnou působnost obce upravenou v hlavě druhé zákona o obcích a přenesenou působnost upravenou v hlavě třetí.

„Samostatná působnost obcí je vymezena v zákonech příkladným výčtem a dále jako péče o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi, především uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ (PROVAZNÍKOVÁ, 2007)

Podle zákona o obcích patří do samostatné působnosti obce záležitosti, které jsou v zájmu obce a občanů obce, pokud nejsou zákonem svěřeny krajům nebo pokud nejde o přenesenou působnost orgánů obce nebo o působnost, která je zvláštním zákonem svěřena správním úřadům jako výkon státní správy, a dále záležitosti, které do

¹ ukazatel hustoty zalidnění se využívá spíše pro definování venkovského prostoru (území obce včetně nezastavěného území)

samostatné působnosti obce svěří zvláštní zákon. Jedná se zejména o záležitosti spadající do pravomocí zastupitelstva obce uvedené v § 84 a 85 a rady obce uvedené v § 102 zákona o obcích.

Přenesenou působnost obce upravuje Zákon o obcích, hlava třetí. Podle tohoto zákona je přenesená působnost ve věcech, které stanoví zvláštní zákony, v základním rozsahu svěřeném obci vykonávána orgány obce určenými tímto nebo jiným zákonem nebo na základě tohoto zákona; v tomto případě je území obce správním obvodem (§ 61 odst. 1 písm. a). Jako pověřený obecní úřad je pro účel výkonu přenesené působnosti označován obecní úřad, který vedle přenesené působnosti vykonává v rozsahu jemu svěřeném zvláštními zákony přenesenou působnost ve správním obvodu určeném prováděcím právním předpisem (§ 64 odst. 1). Jako obecní úřad obce s rozšířenou působností je pro účel výkonu přenesené působnosti označován obecní úřad, který, vedle přenesené působnosti podle § 61 odst. 1 písm. a) a vedle přenesené působnosti podle § 64, vykonává v rozsahu jemu svěřeném zvláštními zákony přenesenou působnost ve správním obvodu určeném prováděcím právním předpisem.

Z hlediska bydlení působí obec jako realizátor bytové politiky ve spolupráci s podniky, družstvy a občany s cílem zajistit kvalitu fungování obytných celků, kvalitu životního prostředí a kvalitu bytů a občanského a technického vybavení.

K podstatným činnostem obcí při zajišťování bytových potřeb občanů je přidělování bytů z existujícího bytového fondu ve vlastnictví obce, od kterého se ale postupně upouští na základě procesu privatizace obecních bytů, kdy jsou byty z vlastnictví obce prodávány do vlastnictví uživatelů. Většina obcí tak v současné době disponuje omezeným počtem tzv. komunálních bytů, jež jsou určeny především k sociálnímu bydlení.

Další úlohou obce je výkon přenesené působnosti při poskytování pomoci státu formou sociálních dávek a dále odstraňování škod po živelních katastrofách.

Stát zamýšlí posílit úlohu obce v oblasti bytové politiky, nicméně prozatím pro to chybí potřebné legislativně právní nástroje a finanční zdroje a je třeba vytvořit vhodné ekonomické podmínky.

2.2.2. Život na venkově

Venkovské obce jsou charakteristické tím, že většinou nenabízejí tolik pracovních příležitostí, kolik mají ekonomicky aktivních obyvatel a většina jich tak musí do zaměstnání dojíždět, což pro domácnosti představuje náklad. Tato skutečnost je dána koncentrací podniků ve městech, z čehož podnikům plynou určité výhody (např. větší výběr pracovních sil). Jedná se o podniky prostorově nenáročné a nezávislé na lokálních přírodních zdrojích. V důsledku toho se rovněž služby a obchod rozvíjejí ve městech. Naopak podniky zaměřené na zemědělství, lesnictví apod. se soustřeďují více do venkovských oblastí z důvodu prostorové náročnosti a závislosti na lokálních přírodních zdrojích. „Socioekonomická struktura obyvatel venkovských oblastí bude vždy odrážet zčásti zaměření na klasická venkovská odvětví (zemědělství, lesnictví, potravinářství, atp.) a z části pak strukturu pracovních příležitostí v dojížděkové vzdálenosti.“ (BERNARD, VOBECKÁ; 2011).

Haukanes (2004) však ve své publikace upozorňuje na pokles zájmu o drobné soukromé hospodaření, ke kterému došlo z několika důvodů. Infrastruktury rodinných hospodářství byly v době komunismu více či méně zničeny, a tak by bylo třeba významných investic. Dalším z důvodů, který autorka uvádí, je snaha státu po roce 1989 snížit počet zaměstnanců v zemědělství deregulací cen a zrušením dotací a dále podle slov vesničanů ztráta vztahu k půdě a další. Nicméně je stále typickým rozdílem mezi městem a tradiční vesnicí skutečnost, že většina venkovských domácností hospodaří pro vlastní spotřebu, což má za následek i nižší náklady těchto domácností na potraviny. Ale to obnáší rovněž těžkou práci, kdy se lidé ráno ještě před odchodem do zaměstnání musejí postarat o dobytek a večer pracovat na zahradě či polích. „Na vesnicích je produkce a spotřeba vlastních potravin mnohem rozsáhlejší než ve městech, a proto tam také utváří klíčový aspekt života. Hospodaření pro soukromou spotřebu vytváří a potvrzuje vazby mezi generacemi a rodinami.“ (HAUKANES, 2004)

Bernard a Vobecká (2011) ale popírají představu soběstačné venkovské komunity, kterou dnes již považují za romantický mýtus. Jak bylo již výše naznačeno, venkovské obce nenabízejí svým občanům takové množství služeb jako ve městě. Proto například za volnočasovými aktivitami nebo, jak bylo již řečeno, do zaměstnání vyjíždějí lidé do okolních větších měst, kde navazují sociální vazby. Jsou tedy v tomto smyslu závislí na regionálních střediscích vyššího řádu. Na druhou stranu však místní služby (škola,

obchod, hospoda) mají stále svůj význam a to proto, že vyjíždka mimo obec představuje náklad jak časový, tak finanční, proto někteří obyvatelé upřednostní lokální služby. Dalším významem lokálního veřejného života je jeho integrační funkce, která občany stmeluje a vytváří komunitu, či vytváření příležitosti pro participaci na možném rozvoji obce. Tento význam veřejného života a místních institucí rovněž zdůrazňuje Haukanes (2004) jako prostředek udržení vztahů a komunity na venkově. Podle Kučerové (2011) je právě tento společenský život, jeho povaha a povaha komunitních vztahů jedním z aspektů odlišujících jednotlivé venkovské oblasti spolu s dalšími faktory, např. přírodní podmínky, dominantní hospodářské využití, stav fyzického prostředí a další. V tomto názoru se shoduje i s Bernardem a Vobeckou (2011), kteří tvrdí, že i uvnitř relativně homogenních mikroregionů existují mezi obcemi podstatné rozdíly, jejichž vysvětlení není snadné.

2.2.3. Hospodaření obce

Obec jako právnická osoba vlastní majetek a má právo jej získávat, užívat a nakládat s ním. Pro obec je majetek potřebný z hlediska plnění svých základních úkolů. „Cílem hospodaření s majetkem obcí je uspokojování potřeb občanů, cílem hospodaření s majetkem podnikající právnické osoby je dosažení zisku. Je tedy zcela chybný postup orgánů obcí, které před zájmy občanů upřednostňují ziskovost při nakládání s majetkem obce.“ (HORZINKOVÁ, NOVOTNÝ, 2008)

Hospodaření obce se řídí rozpočtem, jehož schválení je v pravomoci zastupitelstva obce. Hospodaření podléhá přezkoumání, které provádí krajský úřad v přenesené působnosti nebo auditor v závislosti na počtu obyvatel (obcím s alespoň 5000 obyvatel provádí přezkoumání auditor). Výsledky přezkoumání a závěrečný účet jsou následně projednávány zastupitelstvem obce za účelem odstranění nedostatků.

„Majetek obce musí být využíván účelně a hospodárně v souladu s jejími zájmy a úkoly vyplývajícími ze zákonem vymezené působnosti. Obec je povinna pečovat o zachování a rozvoj svého majetku. Obec vede evidenci majetku.“ (Zákon o obcích, 2000)

Obec má povinnost zveřejnit záměr prodat, směnit, darovat či pronajmout nemovitý majetek nebo poskytnout jako výpůjčku nejméně 15 dnů před rozhodnutím v orgánech obce za účelem zajištění transparentnosti při nakládání s nemovitým majetkem a

umožnění, aby se kdokoliv k záměru vyjádřil. „Při úplatném převodu majetku se cena sjednává zpravidla ve výši, která je v daném místě a čase obvyklá, nejde-li o cenu regulovanou státem. Odchylka od ceny obvyklé musí být zdůvodněna.“ (Zákon o obcích, 2000) Ustanovení o stanovení ceny se nepoužije, jde-li o pronájem bytu, pronájem hrobových míst a pronájem nebo o výpůjčku majetku obce na dobu kratší než 30 dnů.

2.3. Domovní a bytový fond ČR

Pro charakteristiku a analýzu stavu a struktury domovního a bytového fondu je třeba rozlišit byty a domy dle vlastnických vztahů, neboť mezi jednotlivými sektory docházelo k výrazným změnám a to zejména po roce 1989, kdy asi 35 000 bytů (cca 10 – 11% z celkového počtu bytů v ČR) přešlo do soukromého vlastnictví z vlastnictví státu. Na rozdíl od současného pojetí bydlení za soukromý statek, bylo do roku 1989 považováno za statek veřejný, což ukládalo státu povinnost zajistit občanům bydlení z finančních prostředků státního či jiného veřejného rozpočtu. Jednalo se především o výstavbu státních a obecních bytů (cca 100 000 bytů ročně) a tím docházelo k výraznému zatížení výdajové stránky rozpočtu. Proto tento přístup nebyl z ekonomického hlediska do budoucna únosný.

Základní skupiny bytového fondu:

- Sektor vlastnického bydlení
- Družstevní sektor
- Soukromý nájemní sektor
- Obecní nájemní sektor
- Neziskový nájemní sektor

Pro sektor vlastnického bydlení je charakteristické, že na něj není přispíváno z veřejných rozpočtů. Patří sem rodinné domy a byty ve vlastnictví fyzických osob nabyté jak koupí bytů z nových výstaveb tak i převodem družstevních bytů do osobního vlastnictví nebo privatizací obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Je to nejvíce rozvíjející se sektor, neboť skýtá mnoho výhod, mezi něž patří například možnost financování hypotečním úvěrem, možnost pronajmutí třetí osobě a další a především přispívá k fungování volného trhu s byty, čímž se přibližujeme vyspělým

státům EU. Podle údajů ze sčítání lidu, domů a bytů (SLDB) 2001 tvoří tento sektor přibližně 47% bytového fondu.

V období po 1. i 2. světové válce družstva přispěly k rozvoji bytového fondu a největšímu rozmachu se družstevní sektor těšil po roce 1960, kdy za značné podpory státu probíhaly výstavby družstevních bytů (především panelových domů). „Tato družstva stále fungují. V současné době se většina bytových družstev transformovala do tzv. Společenství vlastníků bytů v osobním vlastnictví.“ (PEKOVÁ, PILNÝ, JETMAR, 2008). K činnostem, kterými se družstvo zabývá, patří například opravy a údržba bytových domů, výstavba nových a také poskytování ekonomických a právních služeb svým členům a vlastníků bytů.

„Systém stavebních bytových družstev se jeví jako velmi efektivní. Stát družstvům v podstatě již nic nepřispívá a „Družstva“ nebo „Společenství vlastníků“ hospodaří naprosto samostatně a veškeré prostředky na svůj provoz si musí získat z plateb za užívání bytu (nájemného) od svých členů a za služby pro členy (opravy v domech a bytech). Družstevní sektor tvoří asi 17% veškerého bytového fondu. Ze SR ani jiného veřejného rozpočtu není na družstevní výstavbu přispíváno.“ (PEKOVÁ, PILNÝ, JETMAR, 2008)

Nájemní sektor můžeme dále členit na nájemní sektor soukromý (2%), obecní (17%) a neziskový. Soukromý nájemní sektor vznikl na základě restitucí nemovitostí a jedná se zde především o byty zanedbané. Byty vzniklé převodem státních bytů do vlastnictví obce spadají do sektoru obecního nájemního, který zaznamenává postupný pokles, neboť obce si ponechávají pouze nejnutnější počet bytů pro sociálně slabé občany a ostatní privatizují. Neziskový nájemní sektor je obdobou obecního nájemního sektoru. Slouží k zajištění bydlení občanům, kteří nejsou schopni obstarat si jej vlastními silami.

2.3.1. Stav a struktura

Strukturu a stav domovního a bytového fondu vystihují tabulky uvedené v příloze č. 1, které obsahují data získaná sčítáním lidu, domů a bytů z roku 2011 a jsou členěna dle právního užívání bytu a typu domu.

ČR v posledních letech zaznamenává nárůst podílu vlastnického bydlení a to zejména na úkor nájemního. Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR (OSMD) ve svém stanovisku ke koncepci bydlení ČR do roku 2020

zdůrazňuje potřebu nájemního fondu pro příjmově slabší skupiny obyvatel, podle něj by se bytová politika měla zabývat podpořením zájmu o rozvoj a udržení této formy bydlení. S tímto názorem se ztotožňuje Sdružení nájemníků ČR, které klade za cíl zajištění dostatečného počtu nájemních bytů dostupných pro všechny příjmové skupiny obyvatel.

„Celou čtvrtinu bytového fondu ČR představují byty pouhých dvou nejlidnatějších krajů - Pražského a Moravskoslezského. Průměrná vybavenost krajů byty, vyjádřená počtem bytů připadajících na 1000 obyvatel kraje, s hodnotami od 472 pro Pražský kraj až po 389 v kraji Zlínském, vykazuje značnou proměnlivost. O skutečné intenzitě využití bytů nevypovídá zcela přesně, neboť část bytového fondu není využívána pro trvalé bydlení“. (HANKOVÁ, 2002)

Stav, strukturu a úroveň bytového fondu lze posuzovat také podle vybraných charakteristik v podobě ukazatelů, kterými jsou například počet bytů na 1000 obyvatel, průměrný počet m² obytné plochy na byt a průměrný počet m² obytné plochy na 1 osobu, jež vypovídají také o fyzické dostupnosti bydlení (viz. podkapitola 2.3.).

Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem sice odpovídá evropskému průměru, ale bytový fond v ČR je značně zastaralý a zanedbaný z hlediska stavebního i energetického. U nájemního bydlení je tento problém z části způsoben regulací nájemného, neboť obcím se nedostává dostatek finančních prostředků na opravy a modernizace bytů. Nejedná se ale pouze o nájemní sektor, také vlastnický sektor je částečně zanedbaný z důvodu omezených příjmů vlastníků, kteří získali byt privatizací bytu obecního. Energetická náročnost spočívá ve vysokých výdajích domácností za energie, přičemž jim dále nezbyvá dostatek prostředků na jiné účely.

V rámci šetření ČSÚ v roce 2009, jehož výsledky uvádí koncepce bydlení ČR do roku 2020, bylo ale zjištěno, že nejčastější problémy obyvatel spojené s kvalitou bydlení nesouvisí přímo s bytem samotným, ale jeho okolím. 20,2 % dotázaných uvedlo jako problematické znečištěné okolní prostředí, 19,2 % hluk, 18,2 % vandalství a kriminalitu. Jenom 9,3 % dotázaných považuje za nedostatek malý byt.

Situace ohledně zastaralého fondu se ale postupně zlepšuje výstavbou nových bytů, modernizací, rekonstrukcemi a z hlediska energetické náročnosti např. díky programům Nový panel a Zelená úsporám zaměřený na úspory energie a obnovitelné zdroje energie

v rodinných a bytových domech. K modernizaci přispívají např. státní bezúročné půjčky na opravy, modernizaci a rozšíření bytového fondu určené obcím. Regenerace panelové zástavby je uskutečňována za podpory státu ve formě programu na podporu oprav bytového fondu, jež má podobu neinvestiční dotace vlastníkům domů postavených panelovou technologií (obce, bytová družstva, soukromé fyzické a právnické osoby), programu PANEL a programu na podporu regenerace panelových sídlišť určeného obcím v podobě dotace za účelem výstavby dopravní a technické infrastruktury, úpravy veřejných prostranství, zpracování regulačního plánu sídliště apod.

Podle České komory autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) by kvalita stávajícího bytového fondu měla být upřednostněna před novou výstavbou. Zdůrazňuje problémy s vadami a poruchami negativně působícími na zdraví uživatele bytu (např. plísň v utěsněných stavbách). Občanské sdružení majitelů domů, bytů a dalších nemovitostí v ČR (OSMD) rovněž souhlasí se zkvalitňováním stávajícího bytového fondu, avšak současně poukazuje na vytváření zájmu soukromého kapitálu i o novou výstavbu. Svaz českých a moravských bytových družstev spíše zdůrazňuje energetickou náročnost panelových domů a upozorňuje na hrozbu vzniku sociálně vyloučených lokalit.

2.3.2. Bytová výstavba

„Struktura bytové výstavby podle investičních forem se po r. 2000 radikálně změnila. V zahajování výstavby bytů je nepatrný podíl družstevní výstavby a dominantní podíl má individuální výstavba rodinných domů. Specializované stavební organizace staví moderní, velké soukromé obytné domy. Nájemné v těchto domech je však zpravidla velmi vysoké a bydlení v těchto domech je obtížně dostupné zejména pro tzv. nízkopříjmové skupiny obyvatel. Nájemné za 1 m² obytné plochy činí 25 000 – 35 000 Kč i více. Tuto situaci pomáhá stát řešit z části zavedením stavebního spoření, na které stát vynakládá ročně několik mld. Kč. Postupně stoupá počet zahajovaných a dokončovaných domů a bytů.“ (PEKOVÁ, PILNÝ, JETMAR, 2008)

Počet zahajovaných a dokončovaných bytů se v posledních několika desetiletích značně menil. Do roku 1990 to bylo 50 – 60 000 bytů ročně, následoval prudký pokles, kdy v roce 1993 byla zahájena výstavba pouhých cca 7000 bytů. „Od roku 1993 dochází opět k nárůstu bytové výstavby (v roce 1998 byla již započata výstavba 33 255 bytů), ta

se však výhradně soustředí na výstavbu vlastnického bydlení a podíl nájemních bytů na započaté bytové výstavbě činil např. v roce 1998 pouze 8,7 %.“ (LUX ET AL, 2002)

V dalších letech zaznamenává bytová výstavba pokles a opětovný nárůst až do let 2006 – 2008, kdy bylo zahájeno ročně 43,5 – 44 tisíc staveb a v letech 2009 a 2010 opět snížení počtu zahajovaných bytů s příchodem hospodářské krize.

V obcích do 2000 obyvatel se každoroční počet nově postavených bytů od roku 1997 více než ztrojnásobil. V letech 1997 – 2009 jich bylo celkem 108 529. „Rozdílná sídelní struktura jednotlivých krajů se pochopitelně promítá i do úhrnu dokončených bytů, nejvíce nových bytů vzniklo ve Středočeském kraji, kde se v obcích do 2 tis. obyvatel postavila téměř polovina bytů. U nejmenších obcí do 500 obyvatel se pak soustřeďovala bytová výstavba především v kraji Vysočina.“ (KLÍMA, 2011). Intenzitu bytové výstavby a dostatečnost bytového fondu v obcích do 2000 obyvatel v ČR znázorňují obrázky uvedeny v příloze č. 2.

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR spolu se Státním fondem rozvoje bydlení podporuje novou bytovou výstavbu zejména těmito nástroji (MMR, 2002):

- program výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury – formou investiční dotace obcím za účelem podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury obcemi, od roku 2000 program financován i ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení
- program výstavby nájemních bytů v domech s pečovatelskou službou – formou investiční dotace obcím za účelem podpory výstavby nájemních bytů pro obyvatele sociálně potřebné (senioři, zdravotně postižené osoby, domácnosti s potřebou sociální péče)
- hypotéky na nové bydlení s podporou ministerstva – měsíční splátky úvěru se za podpory ministerstva snižují, a tak si hypoteční úvěr může dovolit více domácností, přispívá ke zvýšení kvality bytového fondu, určeno především k výstavbě bytů a rodinných domů do vlastnictví fyzických osob

2.4. Fyzická dostupnost bydlení

Fyzická dostupnost bydlení je jedním z hledisek, podle kterých se posuzuje trh bydlení a jeho potenciál. Je dána velikostí bytového fondu a úzce souvisí také s finanční dostupností, na níž se v současné době přesouvá zájem odborníků, protože poválečná

krize v oblasti nedostatku bytového fondu byla v osmdesátých letech vyřešena masivními výstavbami, a tak se problematika fyzické dostupnosti posuzuje spíše z hlediska kvality bydlení (bytového fondu) a jeho modernizací a z hlediska sociální segregace.

„Fyzická dostupnost je definována jako zajištění dostatečného počtu bytů v pestré škále typů, velikostí a různého právního statusu tak, aby tento počet odpovídal aktuální a případně i budoucí předpokládané zdůvodněné potřebě domácností pro bydlení v dané lokalitě. Fyzická dostupnost bydlení pro potřeby řešení projektu vyjadřuje lokální poměr mezi množstvím a strukturou existujících bytů a potenciální (strukturovanou) potřebou bytů (v jistém smyslu lze fyzickou dostupnost bydlení interpretovat jako vybavenost obyvatelstva bytovým fondem v určitém území).“ (KOUDELA, 2007)

Ukazatele fyzické dostupnosti (FERKO, KUDA, 2011):

- demografické ukazatele (počet obyvatel, hustota zalidnění, počty cenзовních domácností²) – zobrazí strukturu osídlení území a migrace obyvatelstva jakožto základní vstupní parametry problematiky bydlení
- trvale obydlené byty v přepočtech na 100 cenзовních domácností nebo na 1000 obyvatel – informace o struktuře bytového fondu v návaznosti na potřeby bytů podle struktury osídlení
- dokončené byty v přepočtech na 1000 obyvatel a kumulativně za sledované období, také v dělení na dokončené byty ve venkovském a městském prostoru – intenzita bytové výstavby
- stáří bytového fondu – ukazatel stavu a struktury bytového fondu
- neobydlené byty – potenciální možnosti obnovy bydlení
- pokojovost trvale obydlených bytů i nově dokončených bytů – kvalitativní ukazatel
- obytné a užitkové plochy na 1 průměrný byt – kvalitativní ukazatel
- plochy zastavěné a plochy stavebních pozemků – kvalitativní ukazatel
- struktura bytového fondu podle užívání bytů a vlastníka
- průměrné hodnoty dokončených bytů (Kč na 1 m²)
- materiálové řešení dokončených bytů

² domácnost tvořena z osob společně bydlících v jednom bytě na základě jejich příbuzenských nebo jiných vztahů v rámci jedné hospodářící domácnosti

- koeficient ekologické stability

2.5. Finanční dostupnost bydlení

Definice finanční dostupnosti bydlení uvádí, že „dostupnost se vztahuje k zajištění určitého standardu bydlení (nebo různých standardů) za cenu či nájemné, které v očích nějaké třetí strany (zpravidla vlády) nepředstavují nerozumné zatížení pro příjem domácností“ (MACLENNAN A WILLIAMS, 1990), s níž se ztotožňuje ve své publikaci také Martin Lux (2002).

Pomocí finanční dostupnosti se hodnotí situace bydlení ve většině vyspělých tržních ekonomik. Bydlení je pro domácnosti velmi drahým spotřebním statkem, jehož pořízení a spotřeba je pro určité skupiny obyvatel různými způsoby podporováno státem. Nejedná se tedy o statek veřejný, nicméně bydlení jakožto základní lidská potřeba by mělo být na určité úrovni garantováno státem všem členům společnosti, neboť právo na něj je zakotveno také v Listině základních lidských práv a svobod. Z tohoto důvodu tak vznikly systémy sociálního bydlení a příspěvků na bydlení pro zajištění této potřeby (viz. podkapitola 2.7.).

Častým způsobem měření finanční dostupnosti bydlení je indikátor podílu nákladů na bydlení vynaložených domácnostmi a čistého příjmu. Jedná se o tzv. míru zatížení výdaji. Tuto metodu lze použít jak u vlastnického bydlení tak u nájemního bydlení.

Pro nájemní bydlení se dále sleduje indikátor podílu výdajů na nájemné na příjmu domácnosti a indikátor reziduálního příjmu. Výpočet indikátoru podílu výdajů na nájemné na příjmů domácnosti může mít různé podoby. Záleží na tom, jestli uvažujeme příjem hrubý nebo čistý (po odečtení daní a povinných pojištění), sníženou výši nájemného o příspěvek na bydlení, nebo nájemné, kde jsou započteny energie a služby či nikoliv. Výpočet pak může vypadat takto:

- $\text{Nájemné} / \text{čistý příjem}$
- $(\text{nájemné} - \text{příspěvek na bydlení}) / \text{čistý příjem}$
- $\text{Nájemné} / (\text{čistý příjem} + \text{příspěvek na bydlení})$
- $\text{Nájemné} / \text{hrubý příjem}$
- $(\text{nájemné} - \text{příspěvek na bydlení}) / \text{hrubý příjem}$

Obvykle se pro mezinárodní srovnávání užívá výpočet s čistým příjmem a co se týče nájemního sektoru, používá se výše nájemného po odečtení příspěvku na bydlení.

Podle Garnetta bylo na konci 19. století často zmiňováno pravidlo, podle nějž se týdenní mzda rovná měsíčnímu nájemnému, a tak vznikla rozšířená představa, že by nájemné nemělo převyšovat 25 % příjmu domácnosti. Ačkoliv si tuto limitní mez ve Velké Británii určila i federace sdružující bytové asociace jako odrazový můstek pro nájemní politiku jednotlivých asociací, Martin Lux ve své publikace zdůrazňuje, že ve většině případů však hrubé³ nájemné tvoří v současnosti mnohem vyšší podíl na příjmech domácností žijících v bytech těchto asociací a z odborného hlediska je velmi problematické určení jiné limitní meze.

Indikátor reziduálního příjmu se vypočte odečtením nájemného a částky životního minima od čistého příjmu, u nás se však nepoužívá.

Výpočet míry zatížení:

Míra zatížení = měsíční výdaje na domácnosti na bydlení (nájemné, výdaje bazické, výdaje úplné) / celkové měsíční čisté příjmy domácností * 100 (v %)

Bazické výdaje – nájemné, ústřední topení, teplá voda, elektřina, plyn, tekutá i tuhá paliva, vodné a stočné a ostatní komunální služby

Úplné výdaje – součet výdajů bazických a výdajů na stavební a bytovou údržbu, opravy a údržbu zařízení domácností investičního charakteru, splátky úvěrů na dům nebo byt a daň z nemovitosti

Celkové měsíční čisté příjmy domácnosti – úhrn celkových hrubých peněžních příjmů všech členů domácnosti po odečtení vybraných úspor, půjček a výpůjček, daně z příjmů a povinné zdravotní a sociální pojištění

Garnett (2000) rozlišuje 3 přístupy k analýze finanční dostupnosti bydlení:

- Indikátorový přístup (indikátory měřící míru zatížení, stanovení limitní hodnoty -> odhad dostupnosti bydlení)
- Referenční přístup (nestanovuje přímo limitní hodnotu zatížení, odkazuje k situaci v jiném sektoru bydlení nebo k nutnosti zajistit bydlení dané skupině obyvatel)
- Reziduální přístup (indikátor reziduálního příjmu)

³ Hrubé nájemné je v anglosaském prostředí definováno jako nájemné bez příspěvku na bydlení / nájemné

Indikátorové přístupy ovšem nezohledňují kvalitu bydlení či jiné náklady např. na dojížděky do zaměstnání. Sunega (2003) považuje za chybné zařazení mezi domácnosti ohrožené výdaji na bydlení ty domácnosti, pro které byla vysoká hodnota indikátoru důsledkem faktu, že obývaly nadstandardní⁴ byty a dosahovaly tak relativně vysokých nákladů na bydlení. Na stejném principu považuje za chybné zařazení domácností obývajících byty nízké kvality mezi domácnosti s únosnou hodnotou podílu nákladů na bydlení k příjmům. Při zohlednění kvality bydlení uvádí, že domácnosti čelící problémům s finanční dostupností bydlení jsou ty domácnosti, jejichž výše příjmu nedosahuje úrovně umožňující spotřebovávat minimální standardní úroveň bytových služeb, aniž by domácnost na bydlení nemusela vydávat více než 30 % svých příjmů.

Při výpočtu míry zatížení jsou výsledky také nepřesné, protože neberou v potaz nezdaněné příjmy (šedá ekonomika) a tendenci domácností podhodnocovat deklarovaný příjem. Při mezinárodní komparaci navíc nastává problém s výpočtem z důvodu rozdílnosti ve sledování příspěvku na bydlení. V zemích EU je statistika od vlivu příspěvku na bydlení očištěna, avšak u nás není sledován a je započítán do ostatních sociálních příjmů, což opět výsledky zkresluje.

2.6. Nájemné

Nájemné je úplata pronajímateli za užívání určité věci (bytu). Pronajímatelem může být jak stát (obec), tak soukromá fyzická osoba.

„Převážná část nájemních bytů (98%) je pronajímána za regulované maximální základní nájemné, které je v procesu deregulace postupně zvyšováno. Průměrná výše tohoto regulovaného nájemného se zvýšila ze 134 Kč měsíčně v roce 1990 na 1291 Kč měsíčně v roce 2001, tj. zvýšení o cca 860 %. Přesto i toto zvýšené nájemné nestačí na krytí nákladů spojených s provozem bytových nemovitostí. Nízká úroveň maximálního základního nájemného vytváří neuspokojitelnou poptávku po tomto typu bydlení, a nepřímou tak přispívá ke zvyšování hladiny tržního nájemného, které je pro většinu domácností neúnosné.“ (PEKOVÁ, PILNÝ, JETMAR, 2008) Tato hladina se mění s lokalitou. Nejvyšší je v Praze, kde se v roce 2005 pohybovala v rozmezí 100 – 500 Kč/m²/měsíc.

⁴ nadstandard byl nejčastěji definován velikostí obytné plochy nebo počtem obytných místností v bytě

K rozdělení nájemníků na dosavadní, tedy regulované, a nové, tedy tržní, došlo v roce 2006, kdy vznikl zákon o zvyšování nájemného. Jedním z důvodů bylo pravděpodobně také přibývající množství žalob majitelů bytových domů k Evropskému soudu pro lidská práva, kteří například z výše nájemného nebyli schopni pokrýt ani údržbu, opravy a další náklady spojené s provozem domů. Smyslem regulace je tedy chránit nájemníky, kteří získali byt již v minulosti smlouvou na dobu neurčitou, čímž jsou znevýhodněni noví nájemníci a neúměrně tak roste výše tržního nájemného, čímž je také způsobena nerovnováha na trhu s byty, které by se mělo zamezit procesem deregulace.

Regulace nájemného definitivně skončila 1. ledna 2013. Nyní bude rozhodovat místně obvyklé nájemné, které lze určit posudkem odhadce nebo soudního znalce, prostřednictvím cenové mapy nájemného, nebo porovnáním cen nájemních bytů na realitních serverech.

„Základním cílem cenové mapy bylo a je poskytnout veřejnosti orientační hodnoty nájemného při sjednávání nové nájemní smlouvy. Mělo se tak předejít případným sporům o to, zda požadavky majitelů domů jsou oprávněné či nikoli. Bude-li se k dispozici cenová mapa a přijme-li se prováděcí předpis pro stanovení místně obvyklého nájemného, budou mít jak majitelé domů, tak případně soudy v rukou dostatečný nástroj pro zjištění obvyklého nájemného v dané lokalitě. Taková úprava zaručí dostatečnou informovanost široké veřejnosti o výši nájemného a současně bude působit i jako mechanismus předcházení soudním sporům.“ (JOHÁNEK, 2012)

Mapy nájemného prozatím nejsou kompletní. První zveřejněné mapy obsahují výši nájemného obcí nad 2000 obyvatel, jež se v jednotlivých obcích značně liší. Z těchto prvních údajů členěných podle krajů se například v Jihočeském kraji měsíční výše nájemného na 1 m² pohybuje od 53,20 Kč do 105,90 Kč a měsíční nájemné za byt o velikost 65 m² od 3 458 Kč do 6 884 Kč.

2.7. Podpora státu v oblasti bydlení

2.7.1. Sociální bydlení

Sociálním bydlením se rozumí převážně sektor neziskového nájemního bydlení, přičemž výše nájemného je stanovena pod tržní úroveň přibližně na úrovni nákladů za podpory státu při jejich výstavbě a provozu. Tento typ bydlení je určen pro obyvatele,

kteří jsou v takové příjmové, zdravotní či kulturní situaci, v níž si nemohou obstarat bydlení sami na volném trhu za tržních podmínek. Provozovateli těchto bytů mohou být obce, bytová družstva, neziskové bytové asociace ale také soukromí vlastníci. Do skupiny sociálních bytů řadíme rovněž azylové byty, ubytovny pro bezdomovce, byty pro matky s dětmi, nebo domy s pečovatelskou službou apod.

V minulosti byla sociálním bydlením a angažovaností státu v této oblasti myšlena především výstavba sídlišť sociálních bytů (podpora nabídky), která však měla několik závažných nevýhod, jako např. především vyloučení sociálně slabých domácností, dále např. předražená výstavba bytů a zatížení veřejných rozpočtů apod., proto dnešní pojetí sociálního bydlení již zahrnuje řadu nástrojů (některé jsou aplikovatelné ne jenom na oblast sociálního bydlení, proto jsou uvedeny ve zvláštní podkapitole 2.7.2. Podpora poptávky, 2.7.3. Podpora nabídky), programů a typů bydlení. Charakteristické pro sociální bydlení je zacílení na skupiny obyvatel, které to skutečně potřebují (např. mladé rodiny s dětmi s jedním členem na rodičovské či mateřské dovolené, domácnosti s nezaměstnanými členy, domácnosti penzistů ohrožené finanční nedostupností bydlení z důvodu bydlení v příliš velkém bytě či jiných důvodů apod.) a zamezení zneužití tohoto typu bydlení.

„V oblasti sociálního bydlení se dnes posilují aspekty dočasnosti, cílené sociální práce, flexibility, osobního přístupu, sociálního začleňování, zákonitosti trhu. Trendem je větší flexibilita a škála nástrojů, větší zapojení soukromého kapitálu i soukromého nájemního bydlení a zejména pak větší role neziskových organizací v oblasti bytové správy, resp. užší spolupráce obcí s neziskovým sektorem.“ (LUX et al., 2011)

V současné době se ustupuje od výdajů na podporu výstavby a provozu (podpora nabídky, podpora na cihlu) a stát se soustředí především na nepřímou podporu poptávky (podpora na hlavu, např. příspěvek na bydlení nebo nájemné).

2.7.2. Podpora poptávky

Argumenty proti podpoře na cihlu (pro podporu poptávky) podle Luxe (2002):

- Alokace bytů z hlediska spotřebitelské poptávky je neefektivní
- Produkce sociálních bytů je neefektivní – náklady na výstavbu jsou z důvodu chybějících konkurenčních tlaků vyšší než v případě působení volného trhu

- Netržní určování výše nájemného vede k nižší sociální mobilitě a neoptimální alokaci bytů
- Nebezpečí zneužití pro politické účely – provozovatel sociálního bydlení zpravidla vytváří na lokálním nájemním trhu lokální monopol, a je-li zároveň voleným orgánem (obec), pak může dojít k situaci že alokace bytů bude prováděna mezi „politicky“ citlivé a důležité voličstvo spíše než mezi potřebné domácnosti
- Vytěsnění soukromých investic

K základním nástrojům na podporu poptávky bydlení patří příspěvek na bydlení (nájemné), který již není považován pouze za nástroj sociální politiky, ale také plnohodnotný nástroj bytové politiky v některých zemích v kompetenci resortů zabývajících se bytovou politikou (Francie, Velká Británie). V ČR je příspěvek na bydlení poskytován Ministerstvem práce a sociálních věcí (MPSV).

„Příspěvek na bydlení je adresná sociální dávka sloužící k úhradě části nákladů na přiměřené bydlení. Žádosti o příspěvek vyřizují kontaktní místa Úřadu práce ČR podle místa trvalého pobytu občana.“ (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011) Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují určitou částku stanovenou na základě příjmu a koeficientu.

Dalším nástrojem podpory poptávky je doplatek na bydlení poskytovaný rovněž MPSV. „Doplatek na bydlení je dávka pomoci v hmotné nouzi, která společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Žádosti o doplatek se podávají na sociálních odborech pověřených obecních úřadů podle místa trvalého pobytu občana. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů energie) zůstala osobě či rodině částka nutná k živobytí. Podmínkou nároku na doplatek na bydlení je získání nároku na příspěvek na živobytí a nároku na příspěvek na bydlení ze systému státní sociální podpory.“ (Koncepce bydlení ČR do roku 2020, 2011)

Podpora poptávky výrazně převyšuje podporu nabídky v oblasti vlastnického bydlení a to nepřímou formou v podobě např. stavebního spoření, zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací, grantů apod. za účelem zvýšení koupěschopnosti.

2.7.3. Podpora nabídky

Argumenty pro podporu na cihlu (proti podpoře poptávky) podle Luxe (2002):

- Volný trh bydlení vede vždy k vytvoření monopolu
- Stát na rozdíl od trhu má k dispozici větší množství relevantních informací týkajících se deficitu v nabídce sociálních bytů a má navíc možnost zajistit nízké náklady výstavby pro rychlou a rozsáhlou produkci bytů
- Vyrovnání nabídky a poptávky na volném trhu je minimálně v krátkém období pomalé

Podpora nabídky bydlení je tvořena zejména podporou v oblasti výstavby sociálních bytů formou úrokových dotací, kvalifikovaných úvěrů nebo nevratných grantů rozdělovaných provozovatelům sociálních bytů, dále také podporou provozu sociálního bydlení. „Zvláštní formu veřejné podpory nabídky tvoří tzv. ekonomická dotace plynoucí z možnosti provozovatelů veřejně podporovaného nájemního bydlení do určité míry suspendovat růst stavebních nákladů a cen rezidenčních nemovitostí v čase.“ (LUX et al., 2011) Do podpory nabídky lze zahrnout také činnosti spojené s modernizací bytového fondu.

2.7.4. Přehled základních podpor

Podpory zaměřené na uspokojení potřeby bydlení jsou poskytovány různými resorty, zejména pak MMR a SFRB. Obecně k základním podporám poskytovaným v ČR patří následující.

Podpory financované ze státního rozpočtu (MMR):

- Podpora regenerace panelových sídlišť
- Podpora výstavby nájemních bytů
- Podpora oprav panelových vad
- Podpora hypotečního úvěrování

Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB):

- Podpora výstavby bytů, především nájemních
- Podpora oprav bytového fondu, zejména panelových domů
- Výstavba technické infrastruktury

- Výstavba domů s pečovatelskou službou
- Dotování např. programu PANEL
- Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou výstavbu bytů
- Úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu

Ostatní podpory:

- Stavební spoření
- Příspěvek na bydlení
- Nepřímé formy podpory bydlení – snížení základu daně o zaplacení úroku z úvěru, osvobození od daně z nemovitosti z novostaveb, osvobození od daně z příjmu fyzických osob (FO) při prodeji bytu aj.

Příloha č. 3 uvádí celkové výdaje jednotlivých resortů na podporu bydlení a jejich podíl na výdajích ze státního rozpočtu (SR) v letech 2005 – 2010.

3. Cíle a metodika

První část této práce uvádí základní teoretická východiska zaměřená na trh s byty a problematiku bydlení, podává vysvětlení některých podstatných pojmů a též definuje možnosti posouzení úrovně v oblasti bydlení, jež budou aplikovány v části následující na konkrétní venkovské obce. Vzhledem k obsáhlosti dané problematiky jsem se v práci zaměřila především na fyzickou a finanční dostupnost bydlení.

Zvolila jsem obce Malšice a Opařany. Důvodem volby je jejich blízkost k mému bydlišti a jejich obdobná charakteristika týkající se počtu obyvatel, jež řadí obě obce mezi obce venkovské a současně do velikostní skupiny obcí s počtem obyvatel od 1000 do 1999, což umožní následnou komparaci získaných údajů mezi zkoumanými obcemi navzájem.

Cílem této práce je charakterizovat bytové potřeby obyvatel venkovských obcí a identifikovat možnosti a omezení obcí v oblasti uspokojování těchto potřeb a dále definovat hrozby udržitelnosti rozvoje obce v případě omezených možností obcí v oblasti bydlení, jež bude realizován zjištěním a definováním příslušných, níže uvedených, ukazatelů pro vybrané obce a jejich vyhodnocením za pomoci metody komparace a SWOT analýzy.

Dílčím cílem práce je charakteristika bytových potřeb obyvatel vybraných obcí, které jsou vymezeny v podobě ukazatelů fyzické dostupnosti bydlení (viz. literární rešerše, podkapitola 2.4.) včetně jejich grafického vyjádření a predikce možného budoucího vývoje některých z nich na základě dat získaných ze statistik Českého statistického úřadu (ČSÚ), vlastním šetřením formou dotazování u zastupitelů daných obcí či dat získaných ze strategických dokumentů obcí a příslušných mikroregionů. Data jsou dále srovnávána s údaji z minulých let pro posouzení jejich vývoje (sledované období 2001 – 2011) a se statistickými hodnotami pro celou ČR či Jihočeský kraj, což umožní vyhodnotit některé prvky jako charakteristické pro venkovské obce lišící se od městského prostoru.

Z demografických údajů je zkoumán počet obyvatel (včetně migrace a přirozeného přírůstku / úbytku obyvatel), hustota zalidnění a údaje o hospodařících a bytových domácnostech, které jsou výchozím parametrem pro určení potřeby bytů v dané obci. Počet obyvatel v obci je v průběhu času ovlivňován přirozeným procesem rození a

umírání jedinců, jež stanovuje ukazatel natality a mortality, tedy míra porodnosti v promilích a míra úmrtnosti v promilích. Rozdíl porodnosti a úmrtnosti pak udává přirozený přírůstek či úbytek obyvatel. Další skutečností ovlivňující ukazatel počtu obyvatel je migrace – stěhování obyvatel. Rozdíl počtu přistěhovalých a vystěhovalých určuje migrační přírůstek či úbytek, tzv. migrační saldo nebo čistá migrace.

Pro oblast fyzické dostupnosti bydlení je definována následující hypotéza:

- **S klesajícím počtem obyvatel z důvodu klesající míry porodnosti, nižší než je míra úmrtnosti, se snižuje potřeba počtu bytů v obci.**

Pro ověření hypotézy slouží výše uvedené demografické ukazatele o počtu obyvatel, počtu narozených a zemřelých a počtu přistěhovalých a vystěhovalých. Údaje jsou čerpány z Databáze demografických údajů za obce ČR, na jejichž základě je proveden výpočet hrubé míry porodnosti (HMP) a hrubé míry úmrtnosti (HMÚ) v obci dle níže uvedených vzorců a na základě jejich rozdílu lze ověřit část hypotézy týkající se těchto ukazatelů, který rovněž určí přirozený přírůstek či úbytek obyvatel v obci. Porovnáním hodnot hrubé míry přirozeného přírůstku (HMPP) a hrubé míry migračního salda (HMM), pro jejichž výpočet slouží níže uvedené vzorce, je ověřeno, který z faktorů výrazněji ovlivňuje počet obyvatel v obci a zda v jejich důsledku dochází k poklesu či nárůstu počtu obyvatel a současně ke snížení či zvýšení potřeby počtu bytů v obcích.

Z ukazatelů fyzické dostupnosti zabývajících se domovním a bytovým fondem jsou pak použity ukazatele jak kvantitativní (struktura domovního fondu a struktura bytového fondu a obydlenost), tak kvalitativní (stáří). Ze získaných demografických údajů jsou stanoveny bytové potřeby v obci a dále z údajů o domovním a bytovém fondu možnosti dalšího osidlování obce.

Použité výpočty a vzorce v části fyzické dostupnosti bydlení:

- **index migračního salda (M_I)**

$$M_I = (I - E) / (I + E) \quad (I)$$

kde I je počet přistěhovalých, E je počet vystěhovalých

- **hrubá míra migračního salda (hmm)**

$$hmm = M / P * 1000 \quad (II)$$

kde M je migrační saldo, P je střední stav počtu obyvatel

- **hrubá míra porodnosti (hmp); hrubá míra úmrtnosti (hmú)**

$$\text{hmp} = (N^V / P) * 1000; \text{hmú} = (D / P) * 1000 \quad (\text{III})$$

kde N^V je počet živě narozených, P střední stav obyvatel a D je počet zemřelých

- **hrubá míra přirozeného přírůstku (hmpp)**

$$\text{hmpp} = PP / P * 1000 \quad (\text{IV})$$

kde PP je přirozený přírůstek, P je střední stav obyvatel

- **index stáří**

$$\text{počet obyvatel ve věku 65 a více} / \text{počet obyvatel ve věku 0 – 14 let} \quad (\text{V})$$

- **medián stáří domovního a bytového fondu**

$$\frac{\text{---}}{\text{---}} \quad (\text{VI})$$

kde x_0 je dolní mez mediánového intervalu, je kumulativní četnost před mediánovým intervalem, n_j je absolutní četnost mediánového intervalu, h je délka mediánového intervalu

Uspokojení bytových potřeb je též posouzeno z hlediska finanční dostupnosti bydlení, a to z důvodu omezených možností v získávání informací pouze pro sektor nájemního bydlení, kde výše nájemného odpovídá skutečnosti v dané obci a údaje o příjmu domácnosti jsou čerpány z ČSÚ pro velikostní skupinu obcí 1000 – 1999 obyvatel, neboť příjmy obyvatel konkrétních obcí nejsou sledovány. Z obecných údajů o příjmech a výdajích na bydlení pro venkovské obce ze statistik rodinných účtů (SRÚ) 2011 je stanovena míra zatížení domácností výdaji na bydlení.

Pro oblast finanční dostupnosti bydlení je definována následující hypotéza:

- **Obecní nájemní sektor je finančně dostupnější než družstevní sektor.**

Pro ověření této hypotézy je použit níže uvedený výpočet indikátoru podílů výdajů na nájemné na příjmu domácnosti, který je aplikován pro konkrétní výši nájemného v obecních bytech a v družstevních bytech ve vybraných obcích a pro příjem domácností obcí velikostní skupiny 1000 – 1999 obyvatel, čerpaný ze SRÚ 2011.

Srovnáním takto získaných hodnot je ověřena hypotéza o finančně dostupnějším obecním nájmením sektoru oproti družstevnímu.

Použité vzorce v části finanční dostupnosti bydlení:

- **Indikátor podílu výdajů na nájemné na příjmu domácnosti**

nájemné / hrubý příjem domácnosti; čistý příjem domácnosti (VII)

- **Míra zatížení**

bazické výdaje na bydlení / hrubý příjem; čistý příjem (VIII)

úplné výdaje na bydlení / hrubý příjem; čistý příjem (IX)

Pro nastínění míry angažovanosti obcí v problematice bydlení další část práce uvádí úlohu obcí pro oblast bydlení a aktivity směřující k uspokojení této potřeby a jejich průběh. Tato část práce si mimo „běžnou“ úlohu obcí klade za cíl naznačit, kam v současnosti směřuje zájem obcí.

Pro zhodnocení získaných údajů slouží SWOT analýza, která vymezuje silné a slabé stránky obcí a jejich příležitosti a ohrožení v souvislosti s problematikou bydlení. Dále jsou informace posouzeny metodou komparace mezi vybranými venkovskými obcemi a rovněž srovnání některých aspektů bydlení s městským prostorem a vyzdvižení z nich plynoucích výhod bydlení na venkově.

V závěru jsou se zaměřením na oblast bydlení navrženy možnosti k eliminaci některých slabých stránek a ohrožení obcí a celkovému rozvoji obce na základě vlastních poznatků a s využitím příležitostí, které se obcím nabízejí.

Zjišťování potřebných údajů o vybraných obcích probíhalo převážně formou osobního dotazování či emailové korespondence. Ze strany městyse Malšice jsem se ale setkala s neochotou poskytnutí informací, kterou jsem řešila podáním žádosti o poskytnutí informací na základě zákona č. 106 / 1999 Sb. o svobodném přístupu k informacím. V zákonné lhůtě 15 dnů mi ale přesto nebylo vyhověno a na mou žádost nikdo nereagoval. Z tohoto důvodu je přesnost a kvantita zjištěných údajů pro městys Malšice omezenější, než pro obec Opařany.

4. Obec Opařany

4.1. Představení obce

Obec Opařany se nachází v Jihočeském kraji a spadá do táboorského okresu. Sestává ze sedmi místních částí rozkládajících se na šesti katastrálních územích. Jsou jimi Opařany (k. ú. Opařany), Skrýchov u Opařan (k. ú. Skrýchov u Opařan), Podboří (k. ú. Podboří), Olší (k. ú. Olší u Opařan), Oltyně (k. ú. Oltyně), Hodušín (k. ú. Nové Dvory u Opařan) a Nové Dvory (k. ú. Nové Dvory u Opařan).

Počtem obyvatel 1432 spadá obec do kategorie venkovských obcí. Věkový průměr obyvatel obce je 46,4 let. Celková výměra katastrálního území obce činí 3 144 hektarů.

Obec Opařany je právnickou osobou s plnou právní subjektivitou a nese tak odpovědnost ze svých právních vztahů. Jako územní samosprávná jednotka vznikla v souladu s § 1 a § 2 zákona č. 367/1990 Sb. o obcích. Jejím úkolem je zajištění veřejné správy na svém území.

Historicky první záznam o Opařanech pochází z roku 1268. Tehdy tvrz koupil spolu s pivovarem Přemysl Otakar II. Původně se obec skládala ze dvou vsí – Opařany a Opařanky. V husitské době přechodně spadala k Táboru. Za neblahé časy obce lze považovat období třicetileté války, kdy dochází k úbytku osídlení a zpusnutí pozemků a budov. V roce 1727 zde Jezuité vystavěli svou rezidenci a v letech 1732 – 1735 barokní poutní kostel sv. Františka Xaverského, jež je dílem K. I. Dienzenhofera postavený jako kopie kostela v pražském Klementinu. V roce 1877 se barokní zámek stal ústavem pro choromyslné, rozhodl tak Zemský výbor království českého a v roce 1923 byl přeměněn na Zemský ústav pro slabomyslné děti.

K dalším pamětihodnostem mimo již zmiňovaný kostel sv. Františka Xaverského patří výklenková kaplička svatého Jana Nepomuckého z 18. století, trojboká boží muka z roku 1840, klášter a jihozápadně v lese latenské mohylové pohřebiště s četnými archeologickými nálezy.

Na svou velikost je obec uspokojivě vybavena potřebnými institucemi. Z hlediska vzdělání zde nalezneme Základní školu a Mateřskou školu Opařany (příspěvková organizace), Základní uměleckou školu Oskara Nedbala (příspěvková organizace) a Základní školu při Dětské psychiatrické léčebně Opařany. Obyvatelé mají též zajištěnou

zdravotní péči. V obci je k dispozici praktický i zubní lékař a dále se zde nachází dětská psychiatrická léčebna. Potraviny jsou k dostání v místní Jednotě či v pekařství. Mimo to je obec též vybavena obchody například s drogerií, nábytkem či textilem a další. Po kulturní stránce mohou občané navštívit Zámek Oltyně.

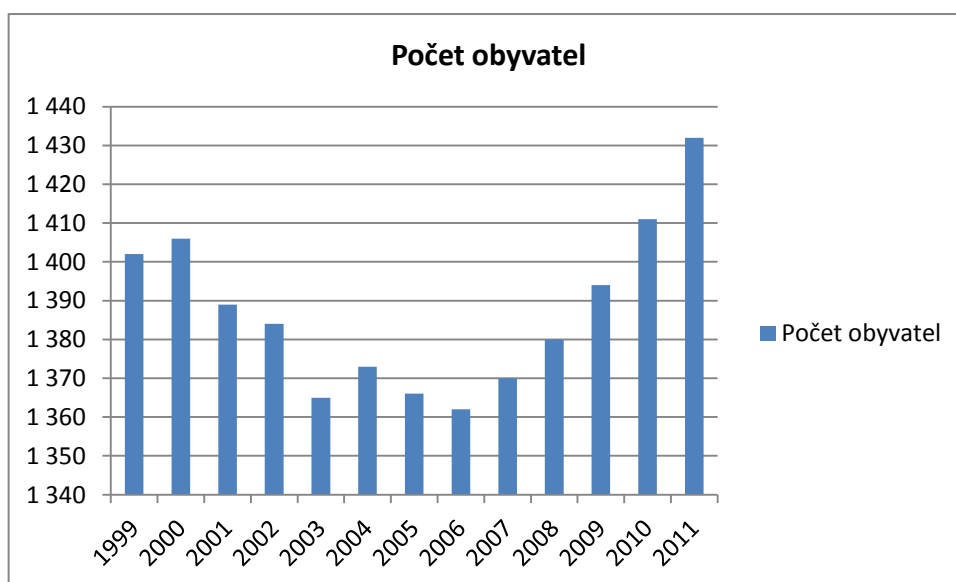
4.2. Fyzická dostupnost bydlení

4.2.1. Demografické ukazatele

- **Obyvatelstvo**

ČSÚ uvádí v letech 1971 – 1980 počet obyvatel v obci Opařany pohybující se v hodnotách od 940 do 984 obyvatel, přičemž nejméně obyvatel (940) čítala obec v roce 1972 a nejvíce (984) v roce 1979. V tomto období měl ukazatel převážně vzrůstající tendenci v řádech jednotek obyvatel. Na konci roku 1980 dochází k územní změně spočívající v připojení Řepče a Skrýchova u Opařan, jež navýšila počet obyvatel o 813 na celkových 1764 na počátku roku 1981. Další územní změna proběhla v roce 1990, kdy byla opět Řepeč odpojena a na počátku roku 1991 tak obec Opařany čítá vlivem této skutečnosti o 242 obyvatel méně. Následný vývoj počtu obyvatel v obci byl poměrně kolísavý, ale lze konstatovat, že docházelo k postupnému úbytku obyvatel. Graf č. 1 uvádí vývoj tohoto ukazatele v letech 1999 - 2011.

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Opařany v letech 1999 - 2011



Zdroj: Data – ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; zpracování - vlastní

Z grafu je patrný pozvolný úbytek počtu obyvatel až do roku 2006, kdy se počet obyvatel k 31. 12. dostává na minimum za dané období, a to na 1362 obyvatel. Od tohoto roku má ukazatel až do roku 2011 trvale rostoucí tendenci.

Výraznější vliv na změny v počtu obyvatel v jednotlivých letech má migrace. Lze konstatovat, že se jedná převážně o migrační přírůstek, o čemž svědčí též průměrná hodnota přistěhovalých v daném období 32 a průměrná hodnota vystěhovalých 26, či index migračního salda, jehož hodnota za dané období je kladná a to 0,1 (uvedeno v příloze č. 4). Do roku 2007 má ukazatel kolísající tendenci, avšak od roku 2008 již trvale stoupá počet přistěhovalých a naopak klesá počet vystěhovalých, tedy roste index migračního salda, z čehož lze usuzovat vzrůstající atraktivitu obce (venkova). Hrubá míra migračního salda v průměru za dané období činí 4,34.

Opačný efekt má přirozený proces rození a umírání jedinců, poukazuje na to záporná hodnota průměrné hrubé míry přirozeného přírůstku (-1,06). Typickým rysem dnešní populace je klesající porodnost, jež se potvrzuje i v obci Opařany. Přesto že v letech 2006 – 2009 se porodnost zvýšila, v letech následujících dochází opět k poklesu. To způsobuje také pozvolné stárnutí populace. Za uvedené období se tedy jedná spíše o přirozený úbytek počtu obyvatel. Průměrná míra porodnosti v letech 1999 – 2011 činí 9,79 ‰ a průměrná míra úmrtnosti 10,84 ‰. Stárnoucí populaci lze prokázat ukazatelem indexu stáří, který se zvýšil z 91,2 v roce 2001 na 103,5 v roce 2011. Nicméně při porovnání s indexem stáří pro ČR není v obci stárnutí obyvatel tak rapidní, neboť v ČR tento ukazatel činil 85,4 v roce 2001 a zvýšil se na 110,5.

Na základě výpočtů hrubé míry porodnosti a úmrtnosti, jejichž hodnoty uvádí příloha č. 4, provedených podle vzorců uvedených v metodice této práce, lze konstatovat, že by přirozenou reprodukci obyvatelstva docházelo k úbytku obyvatel, neboť průměrná míra porodnosti je nižší než míra úmrtnosti. Kdyby byl počet obyvatel v obci očištěn od vlivu migrace, pak by v roce 2011 žilo v obci 1383 obyvatel. Avšak nelze potvrdit hypotézu, která tvrdí, že vlivem klesající míry porodnosti, nižší než míra úmrtnosti, klesá v obci počet obyvatel a tím i potřeba počtu bytů v obci, a to z toho důvodu, že výpočty ukazatelů migrace (rovněž uvedené v příloze č. 4) poukazují na její výraznější vliv na celkový počet obyvatel v obci. To potvrzuje srovnání HMPP (-1,06) a HMM (4,34) v průměru za sledované období, kde hodnota HMM je vyšší a kladná. Tedy naopak procesem migrace v obci narůstá počet obyvatel. Lze tedy zamítnout hypotézu o

klesajícím počtu obyvatel v obci z důvodu klesající míry porodnosti, nižší než míra úmrtnosti, a tím snižující se potřebě počtu bytů v obci. V návaznosti na další část této kapitoly týkající se domácností je nutné podotknout, že i v případě klesajícího počtu obyvatel by nezbytně nemusela klesat potřeba počtu bytů s přihlédnutím k současné tendenci snižování počtu členů bytové domácnosti.

Výchozí data z ČSÚ a výpočty indexu migračního salda, hrubé míry migračního salda, míry porodnosti a míry úmrtnosti a hrubé míry přirozeného přírůstku v jednotlivých letech včetně průměrných hodnot jsou uvedeny v příloze č. 4.

- **Domácnosti**

Počet domácností je spolu s počtem obyvatel nejpodstatnějším ukazatelem pro určení bytových potřeb. Obecně je fyzická dostupnost bydlení chápána jako zajištění potřebného počtu bytů pro obyvatele, tedy se jedná o pokrytí počtu domácností na daném území dostatečným počtem bytů. Domácnosti jako předmět statistik jsou sledovány pouze při sčítání lidu, domů a bytů, proto uvedené informace jsou čerpány ze SLDB z roku 2001 a 2011, kdy proběhlo poslední SLDB. V roce 2011 ale již nebyl sledován počet cenzových domácností, proto jsou uvedeny pouze informace o bytových a hospodařících domácnostech pro možnost sledování vývoje.

V roce 2001 bylo v obci Opařany 477 bytových domácností. Při tehdejšímu počtu obyvatel 1390 připadá na jednu bytovou domácnost průměrně 2,91 členů. V roce 2011 se počet bytových domácností zvýšil na 500 a k datu konání SLDB bylo v obci 1384 obyvatel. Těmto údajům odpovídá hodnota průměrně 2,77 členů připadajících na jednu bytovou domácnost. Za uvedené období se tedy snížil průměrný počet členů domácnosti, což odpovídá trendu ČR, avšak ze statistik ČR vyplývá ještě nižší průměrný počet členů domácnosti (2,54). Naopak při srovnání se statistikami pro velikostní skupinu obcí s 1000 – 1999 obyvatel (2,83) a pro tuto skupinu obcí v Jihočeském kraji (2,7) jsou hodnoty velmi podobné.

Obdobný vývoj je zaznamenán také u hospodařících domácností, jejichž počet se navýšil z 515 na 534 se současným snížením průměrného počtu členů hospodařící domácnosti z 2,7 na 2,59, což je hodnota opět přibližně odpovídající průměru pro danou velikostní skupinu obcí v ČR a v Jihočeském kraji.

Z údajů o domácnostech je pro určení bytových potřeb významný rozdíl v počtu bytových a hospodařících domácností, neboť vzhledem k tomu, že hospodařících domácností je o 34 více než bytových, je zřejmé, že jsou v obci byty, ve kterých žijí 2 nebo více domácností, to znamená, že v sobě mohou skrývat potřebu dalšího bytu, ale také nemusí. Pak se může jednat o vícegenerační bydlení, kde je situace stabilizovaná a na základě zvyklostí vyhovující, a proto nezvyšuje poptávku po dalším bytu.

- **Hustota zalidnění**

Hustota zalidnění je ukazatel, který uvádí míru osídlení a také využití určitého území. Určuje též potenciál daného území v možnostech dalšího zalidňování. Stanoví se určením počtu obyvatel na 1 km².

Při rozloze obce Opařany 31,44 km² a současnému počtu obyvatel 1432 je hustota zalidnění přibližně 46 obyvatel na 1 km². Při porovnání s hustotou zalidnění pro celou ČR, která činí pro rok 2012 133 obyvatel na 1 km², je výrazně nižší. Rozdíl v hustotě zalidnění obce Opařany a Jihočeského kraje, získaný z údajů o počtu obyvatel z ČSÚ za rok 2011 a rozlohy kraje 10 056 km², již tak výrazný není. Tento ukazatel v Jihočeském kraji je pro rok 2011 62 ob./km². Pro okres Tábor je nepatrně vyšší, a to 76 ob./km². Avšak takto nízká hustota zalidnění obce je charakteristická pro obce venkovské, mezi které se obec řadí.

4.2.2. Stav a struktura domovního a bytového fondu

- **Struktura domovního fondu**

Tabulka č. 4 poskytuje základní informace o struktuře domovního fondu za rok 2011, která je následně porovnána s údaji z roku 2001.

Tabulka 1: Struktura domovního fondu v obci Opařany

		2001	2011			
		Celkem	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		523	517	497	12	8
Domy obydlené		379	394	378	11	5
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	349	356	353	2	1
	obec, stát	16	7	3	1	3
	bytové družstvo	4	-	-	-	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	-	19	17	2	-

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, SLDB 2011

V porovnání s údaji ze SLDB 2001 klesl celkový domovní fond o 6 domů, nicméně vzrostla jejich obydlenost. Zatímco v roce 2001 čítala obec 379 obydlených domů, v roce 2011 jich je již 394.

V obci Opařany je též patrný proces privatizace domů či bytů. Ve vlastnictví obce bylo v roce 2001 16 obydlených domů, v roce 2011 už je jich pouze 7. Podle aktuálních informací získaných na Obecním úřadě Opařany má v současnosti obec k dispozici stále 1 bytový dům, jež je obydlený a pouze jeden rodinný dům a to neobydlený. Obdobná situace je též u domů družstevních. V roce 2001 byly ve vlastnictví stavebního bytového družstva (SBD) 4 obydlené domy, které jsou dnes již odkoupeny. V současné chvíli jsou ale stále 3 bytové domy ve vlastnictví zemědělského družstva.

V obci tedy výrazně převyšují svým počtem domy ve vlastnictví fyzické osoby, jak je tomu také v celé ČR. Procentuální podíl je ale ještě výraznější v obci Opařany. Z definitivních výsledků SLDB 2011 za ČR činí počet domů ve vlastnictví fyzické osoby 83,3 % z celkového domovního fondu, ve zkoumané obci je tento podíl 90,36 %.

- **Struktura bytového fondu**

Údaje o struktuře bytového fondu podle právního důvodu užívání v obci Opařany jsou uvedeny v následující tabulce č. 3.

Tabulka 2: Obydlené byty v obci Opařany

		2001	2011			
		Celkem	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Obydlené byty celkem		477	500	430	67	3
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	340	358	356	1	1
	v osobním vlastnictví	3	21	-	21	-
	nájemní	50	42	7	34	1
	družstevní	21	3	-	3	-

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, SLDB 2011

Celkový počet obydlých bytů se od roku 2001 zvýšil o 23 bytů, což odpovídá též rostoucímu počtu obyvatel v posledních pěti letech. Jedná se převážně o byty v rodinných domech, konkrétně tyto byty činí 86 % z celkového počtu bytů v obci, podíl bytů v bytových domech je 13,4 %. Tento podíl lze považovat za významný rys venkovských obcí. Údaje pro celou ČR poukazují naopak na převažující byty v bytových domech, jež činí 55,01 % celkového bytového fondu a byty v rodinných domech 43,73 %.

V uvedených údajích v porovnání s údaji z roku 2001 lze opět spatřovat trend převádění bytů do osobního vlastnictví, kterých je v roce 2011 21, zatímco o 10 let dříve byly pouze 3 a naopak u družstevních bytů jsou tyto hodnoty obrácené. V obci Opařany je též zaznamenán pokles nájemních bytů z 50 (2001) na 42 (2011).

Celkový počet bytů v Opařanech včetně bytů neobydlených je podle SLDB 2011 657, tedy o 11 více než při předchozím SLDB (2001), což představuje nárůst počtu bytů o 1,7 %.

Určitý potenciál obce v možnostech bydlení představují neobydlené byty. Z výsledků SLDB 2011 je jich v obci Opařany 157, z nichž 142 se nachází v rodinných domech a 12 v domech bytových a 108 bytů z celkových 157 neobydlených slouží k rekreaci. Počet neobydlených bytů vyjma bytů sloužících k rekreaci v přepočtu na 1000 obyvatel při počtu obyvatel 1384 k 26. 3. 2011, kdy proběhlo SLDB, je 35,4 bytů, což je hodnota odpovídající venkovskému prostoru, jež se vyznačuje vyšší neobydleností než prostor městský.

- **Stáří domovního a bytového fondu**

Jedním z ukazatelů vyjadřujících stav bytového fondu je jeho stáří. Zastaralý bytový fond však může být obnoven rekonstrukcí či jeho modernizací. Proto uváděné počty domů nezahrnují pouze domy v daném období postavené, ale také rekonstruované.

Tabulka 3: Stáří domovního fondu v obci Opařany

	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
1919 a dříve	34	32	-	2
1920 - 1970	146	141	3	2
1971 - 1980	66	62	4	-
1981 - 1990	60	58	2	-
1991 - 2000	42	42	-	-
2001 - 2011	37	36	1	-

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

V postavených či rekonstruovaných domech mají minimální zastoupení domy bytové. Hodnoty mají klesající tendenci, což odpovídá také hodnotám pro celou ČR až na období 2001 – 2011, kdy ČR zaznamenává nárůst počtu vystavěných či rekonstruovaných domů, zatímco obec Opařany opětovný pokles. Z uvedených údajů lze usuzovat postupé zastarávání domovního a bytového fondu, tedy i postupné zhoršování jeho kvality. Ze současných 394 obydlých domů je většina (37,1 %) z období výstavby či rekonstrukce let 1920 – 1970 a 8,6 % z roku 1919 a dříve, tedy téměř 46 % v současnosti obydlých domů je z roku 1970 a dříve, z posledních deseti let je to pouze 9,4 % domů z celkového počtu domů obydlých. Medián stáří domovního fondu je rok 1972,7 (čili přibližně polovina září roku 1972), což znamená, že právě polovina domovního fondu byla postavena či zrekonstruována v tomto období nebo dříve.

Při pohledu na data o stáří bytového fondu jsou čísla obdobná. Celkem 44 % současného obydlého bytového fondu je postaveno či rekonstruováno v roce 1970 a dříve, 10 % pak v období let 2001 – 2011 a 28 bytů je charakterizováno sníženou kvalitou. Nepatrně vyšší je hodnota mediánu stáří bytového fondu oproti domovnímu, a to rok 1973,4.

Z poměrně nové lze označit obecní byty. Ve vlastnictví obce je jeden bytový dům o pěti menších bytech v místní části Skrýchov u Opařan. Tyto byty vznikly rekonstrukcí

bývalých kanceláří zemědělského družstva, která proběhla v roce 2004 a v roce 2005 již byly byty obsazeny prvními nájemníky. Dosud nebyla zaznamenána nutnost větších oprav těchto bytů a jsou v dobrém stavu.

4.2.3. Shrnutí a charakteristika bytových potřeb

Výše uvedené ukazatele a jejich hodnoty spolu úzce souvisejí a dá se říci, že jsou na sobě závislé. Z demografických údajů o počtu obyvatel obce Opařany vyplývá, že přes nízkou porodnost vlivem migrace v obci počet obyvatel narůstá a s tím samozřejmě narůstá též počet domácností v obci, který následně určuje kvantitativní potřebu bytů. Nízká hustota zalidnění je pak dána rozložením bytového fondu v rodinných a bytových domech, přičemž v obci Opařany významně převyšuje počet bytů v rodinných domech, což je pro venkovské obce typické.

Po kvantitativní stránce jsou bytové potřeby obyvatel v obci uspokojeny stávajícím bytovým fondem a s nárůstem počtu obyvatel lze sledovat také rozšiřování bytového fondu. Obec navíc disponuje též zatím neobydleným bytovým fondem, který představuje možnosti při dalším osidlování či obnovy bydlení, nicméně je třeba brát v potaz, že z neobydlených bytů některé slouží k rekreaci a některé nejsou způsobilé k bydlení. Kdyby měla hypoteticky každá hospodařící domácnost tvořit samostatnou bytovou domácnost při uvedeném průměrném počtu členů domácnosti 2,59, pak by byla potřeba bytů v obci při nejaktuálnějších dostupném počtu obyvatel obce přibližně 553, která by již nemohla být pokryta z důvodu vysokého podílu neobydlených bytů sloužících k rekreaci.

Počet obydlých bytů v přepočtu na 1000 obyvatel v obci Opařany je 349 trvale obydlých bytů, v přepočtu na 100 hospodařících domácností je to 93,6 trvale obydlých bytů. V roce 2001 to bylo 343 trvale obydlých bytů na 1000 obyvatel a 92,6 trvale obydlých bytů na 100 hospodařících domácností. Z těchto ukazatelů je zřejmý pozitivní vývoj v zajištění obyvatel a hospodařících domácností byty. Ale intenzita bytové výstavby v obci ve sledovaném období je velmi nízká.

Po kvalitativní stránce se obec potýká se zastaráváním bytového fondu. Vzniká tedy u něj potřeba rekonstrukcí či modernizací.

4.3. Finanční dostupnost bydlení

Otázka finanční dostupnosti bydlení na úrovni obce je obtížně řešitelná z důvodu absence a nedostupnosti některých údajů. Proto jsou zde využity převážně údaje statistik rodinných účtů (SRÚ) z ČSÚ a to nejaktuálnější dostupné z roku 2011.

Poměrně přesně lze určit indikátor podílu výdajů na nájemné na příjmu domácností a to jak pro bydlení obecní nájemní tak pro družstevní sektor z údajů o konkrétní výši nájemného v obci a příjmu domácností ze SRÚ 2011.

- **Obecní nájemní sektor**

Výše nájemného v obecních nájemních bytech se podle údajů získaných dotazováním na obecním úřadu v obci Opařany pohybuje mezi 50 a 53 Kč / m², pro výpočet nájemného je použita průměrná hodnota. Jedná se o byty různé velikosti, v nichž je výše nájemného při ceně 51,5 Kč/m² následující:

- byt 1 + kk o velikosti 37,5 m² – 1931,25 Kč / měsíc (2 byty)
- byt 2 + kk o velikosti 59,6 m² – 3069,4 Kč / měsíc
- byt 2 + kk o velikosti 53,46 m² – 2753,19 Kč / měsíc
- byt 1 + kk o velikosti 31,02 m² – 1597,53 Kč / měsíc

Podle SRÚ 2011 činí průměrný hrubý roční příjem na osobu z velikostní skupiny obcí s 1000 – 1999 obyvatel 150 319 Kč, čistý příjem 134 236 Kč. Z uvedených údajů je v následující tabulce č. 4 vypočten podíl výdajů na nájemné na příjmu domácnosti.

Tabulka 4: Indikátor podílu výdajů na nájemné obecních bytů na příjmu domácnosti v obci Opařany

Byt	počet osob	podíl výdajů na nájemné na hrubém příjmu	podíl výdajů na nájemné na čistém příjmu
37,5 m ²	1	15,42%	17,26%
37,5 m ²	1	15,42%	17,26%
59,6 m ²	2	12,25%	13,72%
53,46 m ²	1	21,98%	24,61%
31,02 m ²	1	12,61%	14,12%
průměr	1,2	15,53%	17,40%

Zdroj: vlastní

Obecně se považuje za maximální únosnou míru zatížení výdaji na nájemné 25% (viz. podkapitola 2.5.) z příjmů domácností. Z tohoto tvrzení lze usuzovat, že jeden z obecních bytů se pohybuje již téměř na hranici finanční dostupnosti bydlení s podílem nájemného na čistých příjmech 24,61 %. Ostatní byty jsou z hlediska výše nájemného relativně finančně dostupné.

Pro možnost srovnání finanční dostupnosti s družstevním sektorem dále uvádím hypotetické výpočty s předpokladem průměrného počtu členů domácností v obecních bytech 2,49, který by navýšil hrubý příjem domácnosti na 374 294 Kč a čistý příjem na 334 248 Kč. Průměrný podíl výdajů na nájemné v obecním nájemním sektoru na hrubém příjmu domácnosti by pak činil 7,22 % a na čistém příjmu 8,09 %.

- **Družstevní sektor**

Nájemné na 1 m² v družstevním sektoru je různé. Jeho hodnoty byly zjištěny dotazováním u člena družstva. Pro byt I. kategorie o velikosti 90m² je výše nájemného 38 Kč/m², pro 4 byty II. kategorie o velikosti 92 m² činí nájemné 35,47 Kč/m². Dále jsou k dispozici byty o velikostech 68m², 78m² a 4 byty o velikosti 90m². Výše nájemného těchto bytů je určena v závislosti na tom, zda si nájemník provedl výměnu oken sám (29,47 Kč/m²), nebo ji provedlo družstvo (38 Kč/m²). Z důvodu absence informace o tom, pro které z těchto bytů je platná ta která výše nájemného, je pro výpočet celkové výše nájemného použita jejich průměrná hodnota (33,735 Kč/m²).

Výše měsíčního nájemného družstevních bytů je následující:

- byt I. kategorie o velikosti 90m² – 3420 Kč
- byt II. kategorie o velikosti 92m² – 3263,24 Kč (4 byty)
- byt II. kategorie o velikosti 68m² – 2293,98 Kč
- byt II. kategorie o velikosti 78m² – 2631,33 Kč
- byt II. kategorie o velikosti 90m² – 3036,15 Kč (4 byty)

V průměru činí roční nájemné v družstevním sektoru v obci Opařany cca 36 590 Kč. Vzhledem k absenci údajů o počtu členů domácnosti v družstevních bytech vycházím při určení finanční dostupnosti z průměrného počtu členů domácnosti příslušné velikostní skupiny obcí uvedeného v SRÚ 2011 (2,49). Za tohoto předpokladu je průměrný hrubý příjem domácnosti v obci cca 374 294 Kč a čistý příjem cca 334 248

Kč. Indikátor podílu výdajů na nájemné na příjmu domácnosti pak činí 9,78 % při výpočtu s použitím hrubého příjmu, 10,95 % s použitím čistého příjmu.

Závěrem lze konstatovat, že na základě uvedených výpočtů indikátoru podílu výdajů na nájemné na příjmu domácností pro obecní nájemní a družstevní sektor je potvrzena hypotéza, která uvádí, že obecní nájemní sektor je finančně dostupnější než sektor družstevní, přičemž se vychází z hodnot předpokládajících průměrný počet členů v domácnosti (obecní nájemní sektor 7,22 % podíl na hrubém příjmu a 8,09 % podíl na čistém příjmu; družstevní sektor 9,78 % podíl na hrubém příjmu a 10,95 % na čistém příjmu), které jsou nižší v obecním nájemním sektoru, tudíž je tento sektor finančně dostupnější. Avšak tato skutečnost je velmi zavádějící, neboť neuvažuje kvalitu bydlení, zejména pak konkrétně v případě srovnávaných bytů jejich velikost, neboť při stejné obytné ploše těchto bytů by podíl nájemného na příjmech v obecních bytech byl významně vyšší než tento podíl v sektoru družstevním, což je zřejmé již při pohledu na uvedené ceny na 1 m². Rovněž by bylo výstižnější a lépe odpovídající skutečnosti porovnání indikátoru podílu výdajů na nájemné se znalostí přesného počtu členů domácnosti, který je ovšem pro družstevní sektor neznámý.

Ve srovnání výše nájemného na 1 m² s místně obvyklým nájemným (viz. podkapitola 2.6.) je jak obecní tak družstevní nájemné nižší, avšak uvedené cenové relace v literární rešerši se týkají měst nad 2000 obyvatel, proto takové srovnání není příliš objektivní.

4.4. Úloha a činnosti obce

Základní úlohou obce je zajistit bydlení svým obyvatelům. Tuto úlohu Opařany splňují po stránce fyzické dostupnosti, neboť disponuje dostatečným bytovým fondem, nicméně postrádá formu sociálního bydlení určenou pro občany sociálně znevýhodněné. Ačkoli obecní byty jsou poměrně finančně dostupné i pro příjmově slabší domácnosti, je to na úkor jejich kvality (velikosti). Nedostatkem v této oblasti je také absence pečovatelského domu, který by obyvatelé Opařan přivítali. Při současném trendu stárnutí populace lze též předpokládat, že tato potřeba se bude v budoucnu zvyšovat.

V rámci strategického plánu rozvoje mikroregionu Tábořsko byl v obci započat projekt vybudování technické infrastruktury v obci, jež si klade za cíl podpoření bytové výstavby. Opařany jakožto venkovská obec disponují v této oblasti určitým potenciálem spočívajícím v klidném prostředí a kvalitnějším životním prostředí. Prozatím byly

vybudovány vodovody a projekt by měl do budoucna pokračovat. Dalším plánovaným projektem je vybudování zázemí pro sociální služby a pečovatelskou službu s termínem realizace 2011 – 2013. Z informací získaných formou dotazování na Obecním úřadě Opařany tento projekt zatím nebyl realizován ani započat.

Míra angažovanosti obce v oblasti bydlení je poměrně omezená. Jedná se zejména o zajištění dostatečné infrastruktury a správu a hospodaření s nemovitým majetkem ve vlastnictví obce.

V současnosti vlastní obec jeden bytový dům o pěti bytech, které byly přestavěny v roce 2004 z původních kanceláří zemědělského družstva a v roce 2005 obsadili byty první nájemníci. Záměr pronájmu obecního bytu je zveřejněn minimálně 15 dní na úřední desce obce a na internetových stránkách obce. Výše nájemného těchto bytů je pevně stanovena. Žádosti zájemců jsou soustředěny na obecním úřadě a následně vyhodnoceny obecní radou, která při rozhodování přihlíží zejména k platební schopnosti potencionálních nájemníků. Dalšími činnostmi obce v souvislosti s obecními byty jsou opravy. Nicméně drobnější opravy si zajišťují nájemníci sami na vlastní náklady a obec se zabývá pouze většími opravami v součinnosti zpravidla s místními firmami. Avšak vzhledem k tomu, že jsou tyto byty poměrně nové, prozatím nebyly žádné opravy realizovány. V této souvislosti dále obec zajišťuje platbu vodného a stočného společnosti Čevak, a.s.

Společnou službou jak pro obecní nájemní tak pro vlastnický sektor související s bydlením, kterou obec poskytuje, je sběr odpadů. Obyvatelé za ni ročně odvádí poplatek 450 Kč na osobu nebo na chalupu, jež je příjmem obecního rozpočtu.

V souvislosti s vlastnickým bydlením dále může obec vystupovat jako poskytovatel a prodejce pozemku, který by sloužil k výstavbě dalších domů v obci. Povinností obce je záměr prodeje pozemku zveřejnit na úřední desce. Cena pozemků je závislá na několika kritériích, především na dostupnosti a zasítovanosti. Pohybuje se přibližně kolem 300Kč/m². V současnosti jsou ale veškeré volné stavební pozemky v obci Opařany ve vlastnictví soukromých osob a obec nedisponuje žádným.

4.5. SWOT analýza úrovně bydlení a života v obci

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> vzrůstající atraktivita venkova dobré životní prostředí dostatečná občanská vybavenost nárůst počtu obyvatel dostatečná technická infrastruktura dostatečný bytový fond neobydlený bytový fond umožňující obnovu bydlení finančně dostupné bydlení ve venkovských obcích vypracovaný územní plán 	<ul style="list-style-type: none"> nárůst indexu stárí nedostatek pracovních příležitostí nedostatečné kulturní a sportovní vyžití zastaralý bytový fond absence sociálního bydlení a péče (se zaměřením na starší obyvatelstvo) nízká intenzita bytové výstavby vysoký podíl domů sloužících k rekreaci (ve smyslu zamezení jejich trvalému obydlí) nedostatek volných pozemků v majetku obce
Příležitosti	Ohrožení
<ul style="list-style-type: none"> zvyšování migrace obyvatel do obce využívání finančních zdrojů z fondů EU možnost čerpání podpor spolupráce v rámci mikroregionu Táborsko členství ve Svazu měst a obcí ČR účast na Programu obnovy venkova existence systému sociálních dávek 	<ul style="list-style-type: none"> stárnutí obyvatelstva klesající porodnost odchod mladých vzdělaných obyvatel do větších měst omezené informace roztříštěnost a nestabilita systému podpor nedostatek finančních prostředků

Zdroj: vlastní; Strategický plán rozvoje mikroregionu Táborsko 2007 - 2013

Uvedená analýza se nezabývá pouze čistě otázkami bydlení, ale také dalšími otázkami kvality života, neboť na bydlení v obci mohou mít vliv. Ze silných stránek je to například kvalita životního prostředí, jež může přilákat potenciální obyvatele obce a zvýšit migraci obyvatel do obce. Ze slabých stránek jsou to pak například omezené

pracovní příležitosti v obci, které mohou potencionální obyvatele naopak odradit, neboť nutnost dojížděky do zaměstnání (či škol) je dalším výdajem domácnosti.

Z hlediska bydlení a demografie se obec potýká z velké části s problematickými oblastmi charakterizujícími i stav v celé ČR, mezi něž patří např. zastaralý bytový fond, či nepříznivý demografický vývoj (stárnoucí populace, klesající porodnost). Podle odborníků bude trend stárnutí obyvatelstva v ČR pokračovat i do budoucna, předpokládají vyšší počty zemřelých osob než odpovídající počty narozených a růst úbytku obyvatelstva přirozenou měnou. Jedinou částí populace, která početně poroste, budou obyvatelé ve věku 65 let a více.

SWOT analýza nepoukazuje na zásadní nedostatky v oblasti bydlení, neboť základní potřeba spočívající v existenci dostatečného bytového fondu a odpovídající technické infrastruktury je uspokojena, nicméně ze slabých stránek lze za významnou považovat absenci sociálního bydlení, která je ale částečně kompenzována existencí sociálních podbor (příspěvek na bydlení apod.) a dále zastaralý bytový fond. Tento problém by však v budoucnu mohl být řešen využitím příležitostí, které se obci naskýtají, spočívajících zejména ve spolupráci obcí v rámci mikroregionu a využitím systému podpor.

5. Obec Malšice

5.1. Představení obce

Městys Malšice je situován v Jihočeském kraji a tábořském okrese na trase mezi Tábořem a Bechyní. Je tvořen devíti částmi, kterými jsou Čenkov, Dobřejice, Malšice, Maršov, Nové Lány, Obora, Staré Lány, Třebelice a Všechlapy rozkládajícími se na sedmi katastrálních územích.

K 31. 12. 2011 žilo v obci 1848 obyvatel, čili jedná se o obec venkovskou spadající do kategorie obcí s počtem obyvatel 1000 – 1999. Katastrální výměra obce činí 38,6 km².

Městys Malšice vznikl jako územní samosprávná jednotka v souladu s § 1 a § 2 zákona č. 367/1990 Sb. o obcích a dle § 4 tohoto zákona vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývající, tedy je právnickou osobou ve smyslu § 18 odst. 2 písm. c/ zákona č. 40/1964 Sb., občanského zákoníku, v platném znění, a to právnickou osobou s plnou právní subjektivitou.

První zmínka o obci pochází z doby historické z roku 1279. Název obce je staroslovanského původu. Za vlády Boleslavců byly Malšice součástí kraje bechyňského. V roce 1373 za vlády Rožmberků zde byla místo starého zničeného kostela postaven kostel nový. Neblahým obdobím byla doba pobělohorská. Byla opuštěna fara a po roce 1623 zanikla a kvůli těžkým životním podmínkám byla obec po třicetileté válce z části opuštěna. V roce 1739 byla fara opět obnovena a současně byla farou zřízena místní škola. Současná školní budova byla postavena v roce 1833. Přes nesouhlas obyvatel Malšic byla v roce 1872 vystavěna silnice z Tábora do Bechyně vedoucí přímo přes obec Malšice. S rostoucím počtem obyvatel v druhé polovině 19. st. se obec roku 1868 stala městysem, tento statut ztratila a 27. června 2008 se opět stává městysem.

K pamětihodnostem obce patří Kostel Nejsvětější Trojice či pomník obětem odboje na návsi. Zajímavostí v obci je železniční zastávka první elektrifikované tratě v ČR z roku 1903 vedoucí z Bechyně do Tábora. Zastávka této tratě je též v obcích Čenkov, Třebelice a Všechlapy.

Základní občanská vybavenost v obci Malšice je dostačující. Nalezneme zde mateřskou i základní školu, praktického lékaře pro dospělé i děti, gynekologii. Potraviny poskytuje obyvatelům obce místní Jednota. Dále se v obci nachází několik restaurací a penzionů, jež podporují místní cestovní ruch.

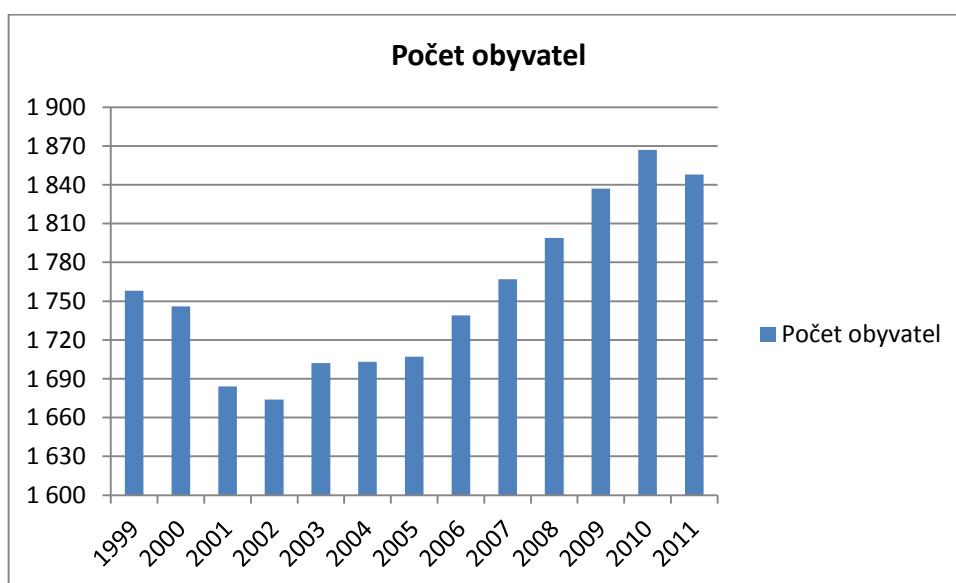
5.2. Fyzická dostupnost bydlení

5.2.1. Demografické údaje

- Obyvatelstvo

Obec Malšice prošla v minulosti několika územními změnami, které vedly také ke změně počtu obyvatel. Od roku 1971 do roku 1975 se počet obyvatel pohyboval v hodnotách od 1109 (1973) do 1129 (1975). V roce 1975 se součástí Malšic stala obec Čenkov u Malšic, čímž vzrostl počet obyvatel o 614 na celkových 1760 obyvatel na konci tohoto roku. K dalšímu nárůstu došlo v roce 1980 připojením obce Maršov a to ve výši 415 obyvatel na celkových 2175. Naopak v letech 1990 a 1991 se odpojily obce Bečice a Zhoř u Tábora a počet obyvatel se tak snížil o 225 na 1823 na počátku roku 1992. Poslední změna je evidována v roce 1998 úbytkem dalších pěti obyvatel. Následné změny již byly způsobeny pouze přirozeným a migračním přírůstkem či úbytkem. Stav počtu obyvatel v období let 1999 – 2011 k 31. 12. daného roku je vyjádřen v následujícím grafu č. 2.

Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v obci Malšice v letech 1999 - 2011



Zdroj: Data – ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; zpracování – vlastní

V letech 1999 – 2002 počet obyvatel v obci klesal vlivem přirozeného úbytku a od roku 2000 též migračního úbytku obyvatel. Dosáhl tak k 31.12. 2002 svého minima 1674. Od tohoto roku trvale počet obyvatel narůstal, až v roce 2010 obec čítala 1867 obyvatel.

K tomuto nárůstu došlo zejména z důvodu poměrně vysokého migračního přírůstku. Vyjma let 2000 – 2002 byl rozdíl přistěhovalých a vystěhovalých (tzv. migrační saldo) v kladných hodnotách. Průměrná hodnota indexu migračního salda za období 1999 – 2011 je 0,13 a průměrná hrubá míra migračního salda 7,58. Výrazně vysokých hodnot dosahovala hrubá míra migračního salda v letech 2003, 2007 a 2009.

Vlivem přirozené reprodukce obyvatel dochází naopak převážně k přirozenému úbytku obyvatel. S výjimkou let 2006, 2008 a 2010 převyšovala míra úmrtnosti míru porodnosti. Hrubá míra porodnosti je v průměru za období 8,87 ‰ a hrubá míra úmrtnosti 10,64 ‰. Přesto že důsledkem procesu rození a umírání docházelo převážně k přirozenému úbytku obyvatel, při porovnání hrubé míry přirozeného přírůstku, která činí v průměru -1,78, a hrubé míry migračního salda je zřejmý převyšující vliv migrace, který v daném období způsobuje nárůst počtu obyvatel.

Výše uvedené údaje o přirozené reprodukci a migraci obyvatel v obci včetně výchozích dat čerpaných ze statistik ČSÚ jsou pro všechny roky zkoumaného období uvedeny v příloze č. 5. Výpočty ukazatelů jsou provedeny podle vzorců uvedených v metodice této práce a na základě získaných hodnot lze posoudit hypotézu týkající se počtu obyvatel v obci. Ačkoliv by přirozeným procesem rození a umírání jedinců skutečně docházelo k úbytku obyvatel v obci (na základě průměrné hrubé míry porodnosti 8,87 ‰, která je nižší než míra úmrtnosti 10,64 ‰) a to konkrétně na 1721 obyvatel, skutečností je nárůst počtu obyvatel v obci a to vlivem migrace, což potvrzuje porovnání hodnoty hrubé míry přirozeného přírůstku (-1,78) a hrubé míry migračního salda (7,58). Na základě těchto údajů lze zamítnout hypotézu, která uvádí, že se v obci s klesajícím počtem obyvatel z důvodu klesající míry porodnosti, nižší než je míra úmrtnosti, snižuje potřeba počtu bytů.

Z hlediska věkové struktury obyvatel obce je sledován index stáří, který zdatelně přesahuje hodnotu tohoto ukazatele pro ČR. Již v roce 2001 byla hodnota tohoto ukazatele 117,7 (v ČR 85,4) a zvýšila se na 140,2 (v ČR 110,5). Z uvedených hodnot lze považovat věkovou strukturu obyvatel v obci za výrazně nepříznivou.

- **Domácnosti**

V obci Malšice došlo k velmi výrazným změnám za období let 2001 – 2011 a to jak pro bytové, tak hospodařící domácnosti. Počet bytových domácností se zvýšil o 107 na celkových 663 v roce 2011, jedná se tedy o nárůst téměř o jednu pětinu. Významně se také snížil průměrný počet členů připadající na jednu bytovou domácnost, jež v roce 2001 byl 3,06 a 10 let později 2,78.

Se zvýšením počtu bytových domácností se navyšuje též počet hospodařících domácností, jež byl 630 v roce 2001 a 720 v roce 2011 při průměrném počtu členů hospodařící domácnosti 2,7 v roce 2001 a 2,56 v roce 2011. Hodnoty průměrného počtu členů jedné domácnosti se výrazným způsobem neliší od hodnot pro velikostní skupinu obcí s počtem obyvatel 1000 – 1999 v Jihočeském kraji.

Vzhledem k výrazně vyššímu počtu hospodařících domácností je zřejmé, že v obci jsou bytové domácnosti tvořené více hospodařícími domácnostmi. Z této skutečnosti lze odvodit potřebu dalších bytů, nicméně se jedná spíše o hypotetickou úvahu.

- **Hustota zalidnění**

Hustota zalidnění v obci Malšice odpovídá charakteristikám venkovského prostoru. Za rok 2011 byla při počtu obyvatel 1848 a rozloze obce 38,6 km² hustota zalidnění 48 obyvatel na 1 km². V porovnání s hustotou osídlení pro ČR i pro Jihočeský kraj je obec řídce zalidněna a skýtá tak možnosti dalšího osidlování.

5.2.2. Stav a struktura domovního a bytového fondu

- **Struktura domovního fondu**

Tabulka č. 5 vystihuje strukturu domovního fondu podle jeho vlastníka v obci Malšice.

Tabulka 5: Struktura domovního fondu v obci Malšice

		2001	2011			
		Celkem	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		612	650	624	19	7
Domy obydlené		460	514	490	19	5
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	437	469	460	8	1
	obec, stát	10	3	2	1	-
	bytové družstvo	4	3	1	2	-
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	-	24	17	7	-

Zdroj: ČSÚ – SLDB 2001, SLDB 2011

V obci Malšice vzrostl celkový počet domů od roku 2001 o 38, stejně tak je v obci zaznamenán nárůst počtu obydlených domů a to o 54 domů ze 460 v roce 2001 na 514 v roce 2011, což poukazuje na obydlení již existujícího a v roce 2001 ještě neobydleného domovního fondu.

Ve vlastnictví obce bylo v roce 2001 10 domů, dnes jsou to pouze 3 domy (2 rodinné a 1 bytový) a také u domů ve vlastnictví bytového družstva došlo k poklesu o jeden dům. Z tabulky je patrný významně převyšující podíl domů ve vlastnictví fyzické osoby, který činí 91,2 % z celkového obydleného domovního fondu, jež je ještě vyšší než pro ČR (83,3 %).

- **Struktura bytového fondu**

Struktura bytového fondu se zaměřením na právní důvod užívání bytu je uveden v následující tabulce č. 6.

Tabulka 6: Obydlené byty v obci Malšice

		2001	2011			
		Celkem	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Obydlené byty celkem		556	663	579	79	5
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	424	478	474	3	1
	v osobním vlastnictví	3	18	-	18	-
	nájemní	35	61	17	43	1
	družstevní	22	11	1	10	-

Zdroj: ČSÚ - SLDB 2001, SLDB 2011

Od roku 2001 se počet obydlených bytů zvýšil o 107 bytů. Z původních 556 (2001) činí tento nárůst 19,24 %, čili téměř pětinu obydlených bytů, lze tedy tento nárůst považovat za významný.

V obci Malšice činí podíl bytů v rodinných domech 87,3 % a podíl bytů v bytových domech 11,9 %. Z hlediska právního užívání bytu došlo ve všech sektorech kromě družstevního k navýšení počtu bytů. Družstevní sektor naopak zaznamenal pokles o polovinu.

V obci Malšice činí podle SLDB 2011 celkový počet bytů 854 (745 v rodinných domech, 102 v bytových domech). Při 724 bytů v roce 2001 je to navýšení počtu bytů téměř o 14 %.

Celkem nalezneme v obci 191 neobydlených bytů (166 v rodinných domech, 23 v bytových domech), z nichž 80 slouží k rekreaci. Počet neobydlených bytů po odečtení bytů sloužících k rekreaci v přepočtu na 1000 obyvatel činí v obci Malšice při 1840 obyvatel 60,3 bytů. Tyto hodnoty představují značné možnosti při dalším osidlování obce při narůstajícím počtu obyvatel v posledních letech. Nicméně za předpokladu obydlení všech neobydlených bytů by byly nutné opravy některých z nich, neboť 12 bytů je nezpůsobilých k bydlení.

- **Stáří domovního a bytového fondu**

Následující tabulka uvádí základní informace o stáří domovního fondu. Uváděné počty domů v daném časovém období jsou domy v tomto období postavené či zrekonstruované.

Tabulka 7: Stáří domovního fondu v obci Malšice

	Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
1919 a dříve	57	56	1	-
1920 - 1970	181	172	7	2
1971 - 1980	99	96	3	-
1981 - 1990	70	67	3	-
1991 - 2000	42	40	2	-
2001 - 2011	51	49	2	-

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

V obci Malšice je, co se týče stáří domovního fondu, situace obdobná jako v celé ČR, jejíž fond se vyznačuje postupným zastaráváním. 46,3 % obydlého domovního fondu v obci Malšice je postaveno či rekonstruováno v roce 1970 a dříve, čili téměř polovina. Výstavba byla nejčetnější v letech 1971 – 1990. V období let 2001 – 2011 se jednalo o 9,9 % současného obydlého domovního fondu. Stáří domovního fondu lze vyjádřit jeho mediánem, kterým je rok 1972,7, což znamená, že polovina domovního fondu je z tohoto období či starší.

Bytový fond z roku 1970 či starší tvoří 43 % současného obydlého bytového fondu, 9,7 % pak tvoří byty postavené či zrekonstruované v letech 2001 – 2011. 23 bytů v obci se vyznačuje sníženou kvalitou. Medián stáří pro bytový fond je 1973,5.

Intenzita bytové výstavby v obci byla podpořena stavbou tzv. Holubího domu. Jedná se o bytový dům ve vlastnictví obce, který byl dostavěn v roce 2004. Ačkoliv jsou byty poměrně nové, již byla zaznamenána potřeba oprav z důvodu vlhkosti v těchto bytech, jak vyplývá z jednání zastupitelstva.

5.2.3. Shrnutí a charakteristika bytových potřeb

V obci Malšice ve sledovaném období výrazně v důsledku migrace narůstá počet obyvatel, což rovněž způsobuje navýšení počtu domácností v obci, které si vyžaduje vyšší počet bytů pro uspokojení bytových potřeb. Tato zvyšující se potřeba vychází také z tendence snižování počtu členů bytové domácnosti.

S tímto nárůstem lze v obci sledovat rostoucí obydlenost domů i jejich celkový počet a to jak domů rodinných tak i bytových. Rozložení bytů v rodinných a bytových domech ovlivňuje hustotu osídlení obce – výrazně převyšující podíl bytů v rodinných domech znamená nízkou hustotu osídlení.

Z hlediska rozvoje obce ve sledovaném období let 2001 – 2011 lze za významný fakt považovat navýšení počtu bytů v obci a to o téměř 14 % a počet obydlených bytů se zvýšil o více než 19 %. Bytové potřeby v obci po kvantitativní stránce jsou uspokojeny, navíc obec disponuje dostatečným neobydleným bytovým fondem, jež pro obec představuje možnosti v dalším osídlování obce v případě nárůstu počtu obyvatel, či potřeby bytů ze strany hospodařících domácností žijících v obci v jedné bytové domácnosti s dalšími hospodařícími domácnostmi. Hypotetická kvantitativní potřeba bytů pro každou hospodařící domácnost při průměrném počtu členů domácnosti 2,56 by

činila přibližně 722 bytů, která by mohla být uspokojena stávajícím bytovým fondem i za předpokladu vyloučení bytů sloužících k rekreaci či nezpůsobilých k bydlení.

Při přepočtení trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel nebo 100 hospodařících domácností v letech 2001 a 2011 je viditelný příznivý vývoj, především pak u hodnot počtu bytů na 1000 obyvatel. Tento ukazatel byl v roce 2001 330 bytů na 1000 obyvatel a v roce 2011 je to již 360 bytů. Zajištěnost obyvatel a domácností byty tedy výrazně stoupla. Ukazatel počtu obydlených bytů v přepočtu na 100 hospodařících domácností činil v roce 2001 88,3 bytů a 92,1 v roce 2011.

Z výše uvedeného vyplývá, že z hlediska kvantitativní stránky fyzické dostupnosti bydlení se obec nepotýká s omezeními v uspokojování bytových potřeb obyvatel. Za slabou stránku lze považovat starší bytový fond, který by v budoucnu mohl způsobovat nezpůsobilost těchto starších bytů k bydlení a potřebu jejich rekonstrukce.

5.3. Finanční dostupnost bydlení

- **Obecní nájemní sektor**

Pro obec Malšice jsou získané informace o výši nájemného pouze přibližné. Nájemné v obecních bytech se na základě údajů získaných formou dotazování u zastupitelů obce pohybuje mezi 5000 – 6000 Kč na měsíc, nicméně tato částka údajně není pouze čisté nájemné, zahrnuje i jiné náklady blíže nespecifikované. Jedná se o byty o velikosti přibližně 80 – 100 m².

Při výši nájemného 5000 Kč měsíčně a průměrném počtu členů domácnosti by výpočet indikátoru podílu výdajů na nájemné vypadal následovně:

$$60000 / (2,49 \times 150319) \times 100 = 16,03 \% \text{ z hrubého příjmu}$$

$$60000 / (2,49 \times 134236) \times 100 = 18 \% \text{ z čistého příjmu}$$

Při použití zjištěné horní hranice výše nájemného (6000 Kč/měsíc) je indikátor podílu výdajů na nájemné na příjmu domácnosti následující:

$$72000 / (2,49 \times 150319) \times 100 = 19,24 \% \text{ z hrubého příjmu}$$

$$72000 / (2,49 \times 134236) \times 100 = 21,5 \% \text{ z čistého příjmu}$$

Všechny zjištěné hodnoty se pohybují pod obecně vnímanou přijatelnou hranicí 25 % (viz. podkapitola 2.5.), lze tedy považovat obecní nájemní sektor v obci za finančně dostupný. Pro určení výše nájemného na 1 m² vycházím ze zveřejněné soutěže na pronájem bytu městyse Malšice obálkovou metodou na internetových stránkách městyse, kde je minimální výše nájemného stanovena na 5000 Kč za měsíc při velikosti bytu 97,8 m², čemuž odpovídá minimální výše nájemného 51,12 Kč/m². Tato hodnota přibližně odpovídá dolní hranici místně obvyklého nájemného (53,20 Kč/m²) v Jihočeském kraji pro obce od 2000 obyvatel a je téměř stejná jako v obci Opařany.

Hypotéza srovnávající obecní nájemní sektor s družstevním u obce Malšice nemůže být ověřena vzhledem k nedostatku informací o nájemném v družstevních bytech.

- **Míra zatížení výdaji na bydlení ve venkovských obcích**

Následující výpočet míry zatížení s použitím bazických výdajů je obecný pro venkovské obce do 1999 obyvatel, neboť nelze získat konkrétní údaje o průměrných výdajích na bydlení v daných obcích. Jsou zde proto použity data se SRÚ 2011 pro tuto velikostní skupinu obcí.

Celkové roční výdaje na bydlení na osobu činí 20114 Kč a zahrnují:

➤ nájemné z bytu	1052 Kč
➤ běžnou údržbu a drobné opravy bytu	3767 Kč
➤ dodávku vody a jiné služby související s bydlením	1592 Kč
➤ elektrickou a tepelnou energii, plyn, paliva	13704 Kč

Výdaje na bydlení jsou v porovnání s většími obcemi v těchto obcích nejnižší. Rovněž jednotlivé položky výdajů dosahují nejnižších hodnot právě v obcích s počtem obyvatel do 1999 vyjma výdajů na údržbu a drobné opravy bytu. Tato položka naopak ve venkovských obcích dosahuje nejvyšších hodnot.

Z těchto údajů o výdajích a již zmíněných průměrných příjmech je vyčíslena míra zatížení výdaji na bydlení na 13,38 % z hrubého příjmu a 15 % z čistého příjmu.. Bydlení ve venkovských obcích tudíž lze považovat za finančně dostupné, neboť při srovnání s mírou zatížení v ostatních větších obcích je míra zatížení v této velikostní skupině nejnižší.

Ve výpočtu lze rovněž zahrnout další výdaje na bydlení, které souvisí s vybavením bytu, zařízením domácností a opravami. Pro obce do 1999 obyvatel činí tyto výdaje 6868 Kč na osobu a rok. Celkové výdaje na bydlení tedy činí 26982 Kč na rok a z nich plynoucí míra zatížení 17,95 % na hrubém příjmu a 20,1 % na čistém příjmu. V porovnání s limitní hranicí 30 % podle Sunegy (viz. podkapitola 2.5) je zjištěná míra zatížení přijatelná a obecně venkovské domácnosti tedy nečelí problémům s finanční dostupností bydlení.

5.4. Úloha a činnosti obce

Úlohou obce, jak stanoví zákon, je uspokojování potřeb obyvatel obce. Hospodaření obce s majetkem je rovněž dáno zákonem, čili má a dodržuje povinnosti při jeho prodeji či pronájmu ohledně zveřejnění tohoto záměru.

Právě z tohoto zveřejněného záměru prodeje obecního bytu vyplývá, že v současnosti probíhá v obci proces privatizace. Vzhledem ke skutečnosti, že bytový dům, ve kterém se tyto obecní byty nachází, byl pořízen za přispění dotace od státu, je jeho obydlenost podmíněna nájmem vztahem mezi obyvateli a obcí po dobu dvaceti let. Aby byla tato podmínka splněna, je prodej bytu uskutečněn způsobem zaplacení části pořizovací ceny bytu při jeho koupi (prodejní cena) a postupným splácením druhé části pořizovací ceny bytu formou měsíčního nájmu po dobu dvaceti let, které je pevné a nesmí se měnit. Po uplynutí této lhůty přechází byt do osobního vlastnictví jeho nájemníka. Dále obec nabízí možnost poskytnutí účelové půjčky na prodejní cenu bytu splatnou po dobu trvání nájmu (20 let) při úrokové míře 5,02% p.a., kterou může uhradit kdykoliv v průběhu trvání nájmu bez sankcí.

V současnosti městys Malšice rovněž nabízí k prodeji pozemky určené k zástavbě za cenu 400Kč/m². Čili tato skutečnost představuje možnost další výstavby domů v obci a její osidlování.

Z aktuálních projektů obce v souvislosti s technickou infrastrukturou lze zmínit výstavbu oddílné kanalizace v místní části Čenkov. Tyto akce v obci jsou realizovány specifickým způsobem, kdy je vyhlášeno výběrové řízení na dodavatele díla na internetových stránkách a stanoveny požadavky, které se následně hodnotí. Rovněž obec může sama firmy oslovit. Komise výběrového řízení následně hodnotí formální stránku nabídek a splnění požadavků stanovených zadavatelem a v neposlední řadě

nabídnutou cenu za dílo. Na základě těchto kritérií komise vybere nejvhodnější firmu k realizaci projektu.

Z aktuálních projektů v obci je patrné, že se momentálně obec zaměřuje spíše na zkvalitnění občanské vybavenosti (např. snížení energetické náročnosti KD Malšice), které má nicméně také souvislost s úrovní a kvalitou života v obci stejně jako bydlení.

5.5. SWOT analýza úrovně bydlení a života v obci

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> • vzrůstající atraktivita venkova • dobré životní prostředí • dostatečná občanská vybavenost • nárůst počtu obyvatel • dostatečný bytový fond • neobydlený bytový fond umožňující obnovu bydlení • poměrně intenzivní bytová výstavba • pozemky ve vlastnictví obce určené k zástavbě • finančně dostupné bydlení ve venkovských obcích • vypracovaný územní plán • sběrný dvůr 	<ul style="list-style-type: none"> • výrazný nárůst indexu stáří, nepříznivý demografický vývoj • nedostatek pracovních příležitostí • vysoký podíl domů sloužících k rekreaci (ve smyslu zamezení jejich trvalému obydlí) • zastaralý bytový fond • absence sociálního bydlení a péče (se zaměřením na starší obyvatelstvo)
Příležitosti	Ohrožení
<ul style="list-style-type: none"> • zvyšování migrace obyvatel do obce • využívání finančních zdrojů z fondů EU • možnost čerpání podpor • existence systému sociálních dávek • členství v MAS Lužnice, TDO 	<ul style="list-style-type: none"> • stárnutí obyvatelstva • klesající porodnost • odchod mladých vzdělaných obyvatel do větších měst • omezené informace • rozstříženost a nestabilita systému podpor • nedostatek finančních prostředků

Lužnice	
---------	--

Zdroj: vlastní; Strategický plán Leader na období 2007 – 2013 MAS Lužnice, o.s.

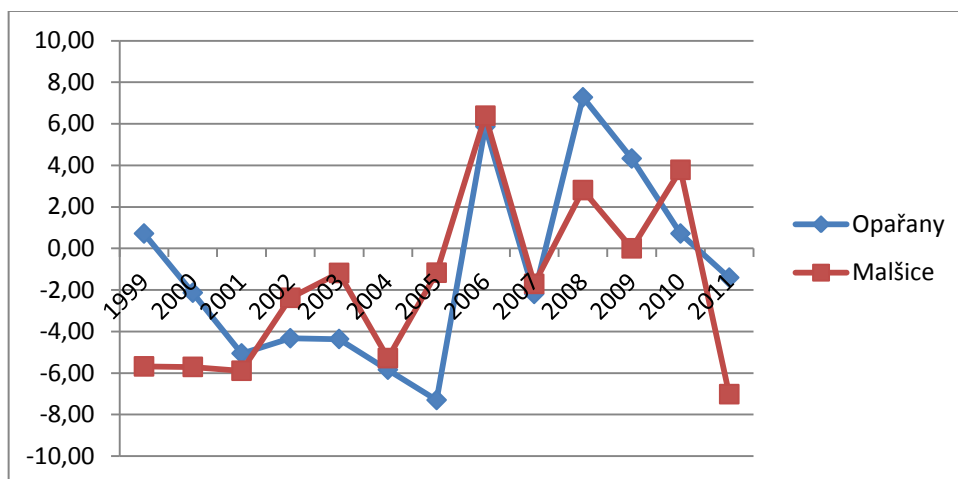
Ze slabých stránek považuji za nejvýznamnější nepříznivý demografický vývoj a zastaralý bytový fond, které značně brání v rozvoji obce, neboť předpokladem pro udržitelný rozvoj obce je dostatek lidí v produktivním věku a nezajištění dostačující kvality bydlení může způsobit odliv mladých lidí (viz. kapitola 7). Na druhou stranu některé silné stránky tuto skutečnost mohou kompenzovat, například atraktivita venkova a dobré životní prostředí, či finanční dostupnost.

Při pohledu na vnější faktory hrozí obci prohlubování nepříznivého demografického vývoje. Potom by na významnosti stále více získávala absence sociálního bydlení pro obyvatele sociálně omezené věkem. Uvedené příležitosti ale představují pomyslnou možnost řešení těchto nedostatků. Podle mého názoru představuje pro obec významné příležitosti spolupráce mezi obcemi v rámci členství v několika svazcích obcí.

6. Komparace obcí

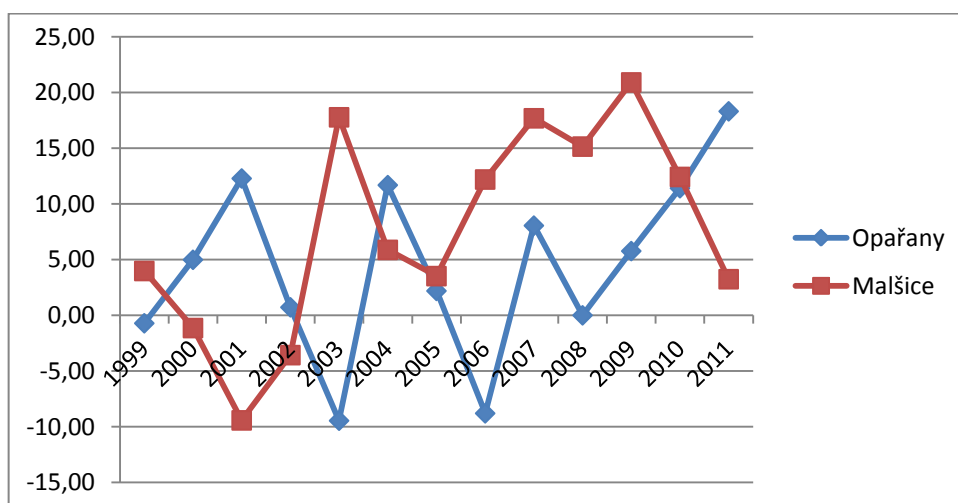
Z hlediska demografického vývoje mají obě obce velmi podobný charakter s nepatrnými odlišnostmi v hodnotách některých ukazatelů. Charakteristiku demografie obcí lze vyjádřit rostoucím počtem obyvatel vlivem migrace obyvatel do obce, kladným indexem migračního salda vyjadřujícím atraktivitu a poměrně vysokou a kladnou hodnotou hrubé míry migračního salda a naopak zápornými hodnotami ukazatelů přirozené reprodukce. Nepatrné rozdílnosti v hrubé míře přirozeného přírůstku a migračního salda znázorňují následující grafy č. 3 a 4. Lze konstatovat, že migrace do obce je významnější v obci Malšice.

Graf 3: Hrubá míra přirozeného přírůstku v obcích Opařany a Malšice



Zdroj: vlastní

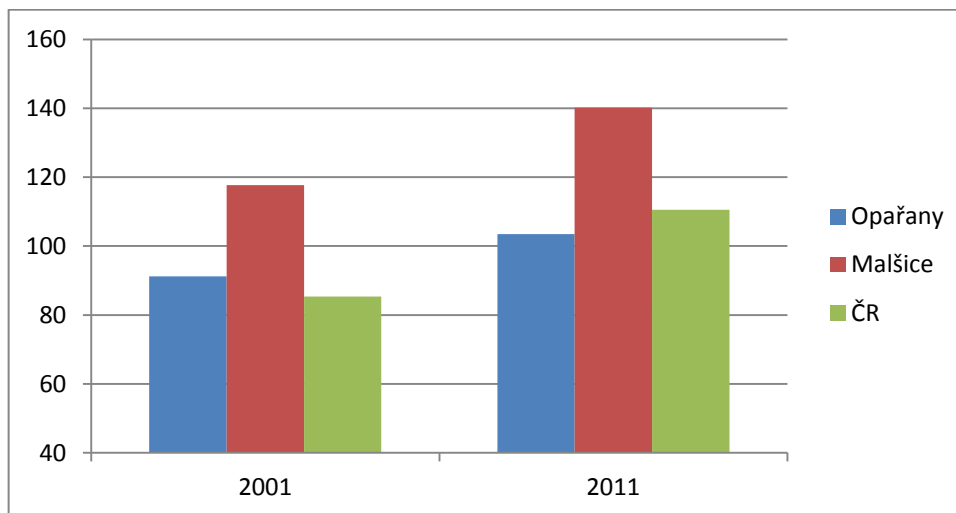
Graf 4: Hrubá míra migračního salda v obcích Opařany a Malšice



Zdroj: vlastní

Rovněž se obě obce setkávají s problémem stárnoucí populace, ovšem zde už jsou rozdíly patrnější a znázorněny v následujícím grafu č. 5 pomocí indexu stáří.

Graf 5: Index stáří pro Opařany, Malšice a ČR



Zdroj: vlastní

Výrazně horší věková struktura obyvatel je v obci Malšice, kde ukazatel vysoce přesahuje hodnotu pro ČR, která je naopak poměrně srovnatelná s hodnotami v Opařanech. Rovněž věkový medián je v Malšicích vyšší než v obci Opařany.

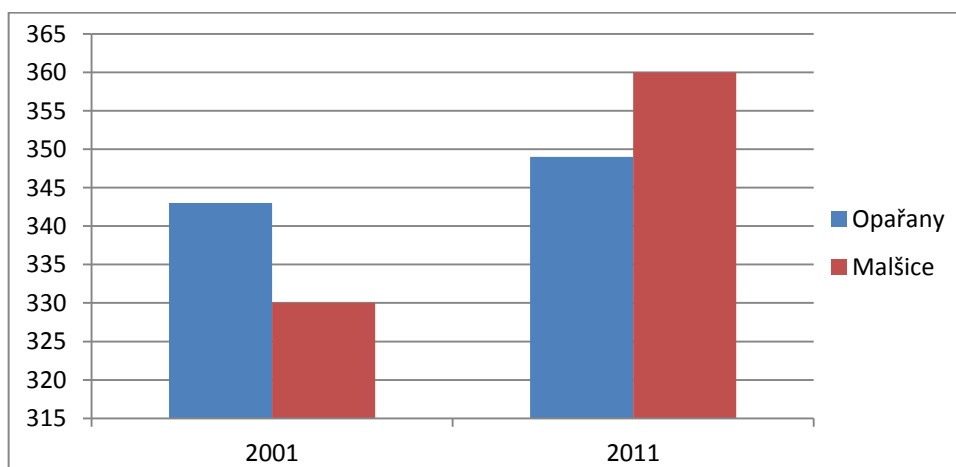
Domovní a bytový fond je po kvantitativní stránce v obou obcích dostačující s potenciálem dalšího osídlování neobydleného fondu, jehož značná část ale slouží k rekreačním účelům. Tuto skutečnost lze považovat za charakteristický rys venkovských obcí, neboť obecně venkov je považován za místo pro relaxaci a odpočinek od rušného města, místo, kde lidé najdou klid a kromě toho také kvalitnější životní prostředí. Proto jsou venkovské obce zejména v letních a jarních měsících navštěvovány chataři. Z hlediska sledované problematiky je ve SWOT analýze obcí množství těchto nemovitostí určených k rekreaci považováno za slabou stránku, nicméně z hlediska rozvoje obce není tato otázka tak jednoznačná. Jedná-li se o bydlení, pak jsou tyto nemovitosti slabou stránkou, protože statisticky jsou charakterizovány jako neobydlené, ovšem neposkytují možnosti jejich trvalého osídlení. Jak bylo již řečeno, jsou obydlené v teplých ročních obdobích a přes zimu jsou obvykle neudržované a chátrají a následně si mohou vyžadovat opravy a rekonstrukce, tedy vynaložení výdajů. Naproti tomu množství rekreatantů v obci napomáhá jejímu rozvoji a to zejména po stránce cestovního ruchu. Může mít pozitivní dopad na tržby lokálních

poskytovatelů služeb (např. obchod, hospoda) či na rozmach agroturistiky. Z tohoto hlediska lze považovat množství nemovitostí určených k rekreaci za silnou stránku obou obcí.

Kvalitativní stránka zaměřená na stáří fondu je v obcích v podstatě na stejné úrovni s mediánem roku výstavby či rekonstrukce 1972 – 1973, u bytového fondu o necelý rok více. Venkovské obce mají po stránce kvality bydlení oproti městskému prostoru určité výhody, které jsou dány především okolním prostředím. Jak uvádí literární rešerše (viz. podkapitola 2.3.1), nejčastěji uváděnými problematickými oblastmi z hlediska kvality bydlení jsou hluk, vandalství a znečištěné okolní prostředí. S těmito aspekty se zkoumané obce a obecně obce venkovské nesetkávají, nebo jen v nižší míře než městské území. Naopak například kvalitu okolního životního prostředí lze považovat za silnou stránku obcí.

Zajištěnost obyvatel byty je dána ukazatelem obydlených bytů na 1000 obyvatel, jež je zobrazen v následujícím grafu č. 6.

Graf 6: Zajištěnost byty v obcích Opařany a Malšice



Zdroj: vlastní

Z uvedeného grafu je zřejmé, že v obcích zajištěnost byty narůstá, ovšem v obci Malšice byl nárůst v uvedeném desetiletí mnohem výraznější, čímž se dostala do pozice, kdy lze konstatovat, že zajištění bytů pro obyvatele obce je po kvantitativní stránce v Malšicích na vyšší úrovni než v obci Opařany. To bylo způsobeno narůstajícím počtem obyvatel v Malšicích a zvyšující se potřebou počtu bytů, která si vyžadovala výstavbu bytového domu, jež také částečně ovlivnila nárůst zajištěnosti.

Komparace v oblasti finanční dostupnosti je vzhledem k zjištěným údajům aplikovatelná pouze pro sektor obecního nájemného bydlení a to velmi povrchně, neboť pro obec Malšice nejsou údaje tak přesné jako pro Opařany. Nicméně lze říci, že v Opařanech jsou obecní byty finančně dostupnější s ohledem na zatížení výdaji na nájemné na příjem domácnosti, avšak nájemné na 1m² je v obou obcích obdobné. Z toho vyplývá, že vyšší finanční dostupnost bydlení v obci Opařany je dána velikostí obecních bytů.

V komparaci s městským prostorem je obecně finanční dostupnost bydlení, vyjádřená mírou zatížení výdaji na bydlení, ve venkovských obcích vysoká, což lze považovat za silnou stránku venkovských obcí. Přesto že průměrné příjmy domácností v těchto obcích jsou nejnižší, je v zde míra zatížení nejpříznivější a to z důvodu nízkých výdajů na bydlení. Obecně ze SRÚ 2011 vyplývá rostoucí míra zatížení výdaji na bydlení se zvětšující se velikostní skupinou obcí.

Otázku domovního a bytového fondu, jeho kvality i finanční dostupnosti nejen ve zkoumaných obcích, ale i v celé ČR ovlivňuje situace na trhu stavebnictví, která je v současnosti charakteristická převisem nabídky nad poptávkou. České stavebnictví zaznamenává v posledních letech pokles, který většina stavebních společností nejčastěji zdůvodňuje právě již zmiňovanou nedostatečnou poptávkou, nebo byrokracií ze strany státu (požadavky ze strany státu na stavební společnosti) a jeho často měnícím se chováním, které způsobuje nestabilitu v sektoru. Nízká poptávka vyústila v ostrý konkurenční boj, v některých případech až k nekalým konkurenčním praktikám. Kvalitativní studie českého stavebnictví (2012) přichází s informací, že polovina stavebních firem tvrdí, že není možné získat zakázku financovanou z veřejných zdrojů bez poskytnutí úplatku. Tento konkurenční boj má za následek i cenovou válku, přičemž většina větších společností je ochotna přijmout zakázku i s nulovou či zápornou marží a menší společnosti již bojují o přežití na trhu. Vyjednávací pozice stavebních společností vůči odběratelům je slabá. Se současným trendem tlaku na cenu jako primárního kritéria výběru dodavatele tak vzniká hrozba snížení kvality staveb. Na druhou stranu tento boj může vést k pročištění trhu a vyrovnání nabídky s poptávkou.

Ovšem ve venkovských obcích se často potřeba výstavby či rekonstrukce řeší svépomocí, jak vyplývá z charakteristiky venkovského životního stylu, kde venkovské obyvatelstvo je poměrně více stmeleno než v městských oblastech, a tak není nic

neobvyklého zapojit rodinu a přátele a ušetřit tak na stavebních pracích. Zásadní je pak zvážení požadavků na bydlení, které jsou pro každého jedince individuální a nejedná se pouze o požadavky na byt či dům samotný, ale rovněž na jeho okolí a také zvážení nákladů, které z rozhodnutí plynou.

Požadavky na okolní prostředí, k nimž patří kvalita životního prostředí, ovzduší, okolní příroda, občanská vybavenost v obci, kriminalita nebo hluk v okolí, jsou tím kritériem, které rozhoduje o volbě lokality. Jak vyplývá ze SWOT analýz vybraných obcí (podkapitola 4.5 a 5.5), vyznačují se Opařany a Malšice v tomto ohledu obdobnými charakteristikami, čili lze předpokládat, že jejich obyvatelé upřednostňují klidné prostředí před ruchem velkoměsta a kvalitní životní prostředí a to i na úkor občanské vybavenosti, která, ač je dostačující (školka, škola, obchod, restaurace nebo hospoda), je z hlediska trávení volného času poměrně omezená ve srovnání s městem, které nabízí více možností. Pak-li že je pro jedince pestrost volnočasových aktivit důležitým prvkem kvality života, mají možnost dojížděky za nimi do blízkého, historicky významného a na služby bohatého města Tábor, z čehož ovšem plynou další náklady. Dalšími možnými náklady, plynoucími ze života na venkově, jsou náklady na dojížděku do zaměstnání, neboť, jak bylo již řečeno, venkovské obce nenabízejí tolik pracovních příležitostí, aby uspokojily všechny své obyvatele. Nejbližším větším městem obou obcí, kde lze nalézt pracovní uplatnění, je již zmiňovaný Tábor, kam je rovněž z obou obcí dobré dopravní spojení. Nicméně za předpokladu dojížděky do nejbližšího většího města mají Malšice oproti Opařanům výhodu v nižších nákladech vzhledem ke kratší vzdálenosti.

Požadavky na byt či dům samotný jsou dány účelem, který má splňovat. Kromě základní potřeby bydlení může dům, respektive k němu náležící pozemek poskytnout možnost pěstování ovoce, zeleniny atd. nebo chovu užitkových zvířat. Tato skutečnost domácnosti sníží náklady na nákup potravin (jak uvádí SRÚ 2011, náklady na potraviny domácností ve venkovských obcích jsou nejnižší v porovnání s ostatními velikostními skupinami obcí). Potom by přirozeně požadavky na např. velikost pozemku a dispoziční řešení stavby byly vyšší než pro domácnost, která bude využívat zahradu pouze např. pro relaxaci a letní venkovní posezení. Tyto individuální potřeby mimo jiné jsou rozhodující pro finanční náročnost pořízení domu a účel i provedení domu rozhoduje o budoucích nákladech i úsporách. Proto při výstavbě nového domu je důležité zvážení použitých materiálů, jež mají své výhody i nevýhody. Například dřevostavba je

poměrně levná z hlediska použitého materiálu při výstavbě, ale oproti jiným materiálům není nejvhodnější vzhledem k tepelné kapacitě, a to může zvýšit budoucí náklady na vytápění. K dalším důležitým kritériím pro výběr materiálu patří tepelné ztráty, zvuková izolace, životní prostředí a ekologie, nebo odolnost proti vodě. Ve vztahu ke zkoumaným obcím má při volbě materiálu relativně nižší váhu odolnost proti vodě, protože nejsou lokalizovány v oblastech ohrožených povodněmi.

Ve srovnání například s bydlením v obecním bytě je významnou výhodou bydlení v rodinném domě, jež je ve zkoumaných obcích a ve venkovských obcích vůbec výrazně převažující forma bydlení, možnost volby z pestré škály na trhu dostupných forem vytápění a zajištění teplé vody. Jsou to například pevná paliva (černé a hnědé uhlí, dřevo, atd.) s využitím klasického nebo automatického kotle, kamen, nebo krbových kamen, dále kapalná a plynná paliva (zemní plyn), elektrické vytápění, biomasa (olej).

Při zhodnocení uvedených SWOT analýz obcí lze konstatovat, že se obě obce potýkají převážně se stejnými problematickými oblastmi a rovněž s obdobnými příležitostmi a ohroženími. Z toho důvodu uvádím v následující kapitole návrh k odstranění slabých stránek aplikovatelný pro obě obce se zaměřením na oblast bydlení.

7. Návrhy k odstranění slabých stránek

- **Sociální bydlení**

Pro zajištění kvalitní úrovně života v obci jsou významným prvkem sociální služby a péče, jejich kvalita a dostupnost, u nichž lze očekávat, že jejich význam bude do budoucna narůstat vzhledem k zvyšujícímu se věku dožití, zvyšujícímu se věku odchodu do důchodu a stárnutí populace.

Z toho důvodu považuji za významný nedostatek absenci sociálního bydlení (zejména pečovatelského domu), který by v budoucnu mohl být řešen jeho výstavbou. Z hlediska financování by takový projekt mohl být realizován za pomoci dotací ze strany MMR, které poskytuje program podpory bydlení. Pro řešení dané situace by obec mohla využít podprogramu podpory výstavby podporovaných bytů, jehož cílem je vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. Konkrétně navrhuji využít podpory výstavby pečovatelských bytů z důvodu stárnoucí populace.

Podpora má charakter investiční dotace na konkrétní investiční akci. Výše dotace je dána součinem počtu podporovaných bytů, na které je dotace žádána a příslušné finanční částky stanovené na jeden byt a to v závislosti na formě realizace projektu (výstavbou – 600 000 Kč, pořízením – 80 % z ceny, maximálně 400 000 Kč). Uvedné údaje jsou platné pro rok 2013.

Základními předpoklady pro získání dotace je prvotně zaslání žádosti splňující povinné náležitosti, dále zajištění finančních zdrojů a existence pozemku či budovy ve vlastnictví obce k realizaci projektu.

Hodnotící kritéria pro poskytnutí dotace pro rok 2013 jsou:

- zkušenosti se sociálními službami pro cílovou skupinu
- poskytnuté dotace do okresů za období 2003 – 2012 (14 bodů)
- strukturálně postižené regiony (0 bodů)

- potřeba realizace projektu (podle podílu osob starších 65 let na celkovém počtu obyvatel okresu, přičemž tento podíl v okrese Tábor je 17,4 %, obec by získala tedy nejvyšší možný počet bodů – 23 bodů)
- občanská vybavenost obce (nejvyšší možný počet bodů – 18 bodů)

V případě získání dotace a realizace projektu by byla uspokojena potřeba bydlení zejména pro starší obyvatele obce, kteří již tuto formu bydlení delší dobu poptávají. Současně by se uvolnil z části v současnosti obydlený bytový fond a navýšil se tak počet neobydlených bytů, které by mohly být využity k dalšímu osidlování obce v případě narůstajícího počtu obyvatel, bylo by příznivě ovlivněno průměrné stáří bytového fondu a též by se tak zvýšila intenzita bytové výstavby.

- **Demografická struktura**

Pro rozvoj obce a jeho udržitelnost je důležitý dostatečný podíl obyvatel v produktivním věku. S přihlédnutím k trendu stárnutí populace by snahou obce proto mělo být zabránění odlivu mladých občanů, který je ovlivněn celkovými podmínkami života v obci, proto snaha o ovlivnění nepříznivé demografické struktury zahrnuje několik dílčích návrhů.

Jedním z aspektů ovlivňujících kvalitu života v obci je kvalita bydlení. V této oblasti je silnou stránkou finanční dostupnost bydlení a charakteristika lokality, vyznačující se kvalitním a klidným životním prostředím. Ovšem bytový fond je zastaralý, proto by měla být věnována pozornost jeho obnově v podobě rekonstrukcí a potřebných oprav, které by mohly též pozitivně ovlivnit energetickou náročnost (např. zabránění úniku tepla a úspora nákladů na vytápění). V této souvislosti navrhuji též pokračování v rekonstrukcích technické infrastruktury.

Kromě bytových podmínek je významným faktorem dostatek pracovních příležitostí, jež by mohl být podpořen zaměřením se na podporu podnikání a to ve smyslu podnícení zájmu obyvatel o založení podniků či mikropodniků, které by následně mohlo zvýšit počet pracovních příležitostí v obci. Takové podněcování by mohlo mít formu propagace či propůjčení volných ploch a budov k tomu určených, ale i formu poradenské činnosti pro oblast podnikání. V souvislosti se zakládáním podniků a tím navýšením počtu pracovních příležitostí v obci by bylo možné navázat také na rozvoj cestovního ruchu.

Jako neméně významné se mi jeví též kulturní a sportovní vyžití v zájmu zabránění odchodu mladých občanů a celkové zkvalitnění občanské vybavenosti v obci, proto bych navrhla i této oblasti v budoucnu věnovat pozornost (zejména pak v obci Opařany).

Ačkoliv obce mají značně omezené disponibilní finanční prostředky k realizaci uvedených návrhů, existuje řada možností, jak takové ohrožení eliminovat. Jednak jsou to dotace a podpory jednotlivých ministerstev (aktuálně například podpora výstavby technické infrastruktury a podpora oprav domovních olověných rozvodů poskytované MMR, nebo úvěry na opravy a modernizace poskytované SFRB) a dále spolupráce mezi obcemi v rámci svazků obcí (mikroregion Tábořsko, MAS Lužnice, apod.), v jejichž zájmu je rozvoj obcí a jeho udržitelnost a mohou také poskytnout finanční výpomoc za tímto účelem.

8. Závěr

Jak je již řečeno v úvodu a metodice této práce, cílem bylo charakterizovat bytové potřeby obyvatel venkovských obcí a identifikovat příležitosti a hrozby obcí zaměřené na tuto problematiku a navržení způsobu, jak tyto hrozby eliminovat.

Teoretická část práce vychází především z odborné literatury zaměřené na bytovou politiku, nebo přímo na jednotlivé oblasti hodnocení úrovně bydlení – fyzická dostupnost, finanční dostupnost, sociální bydlení. V této části jsou objasněny základní pojmy a východiska dané problematiky a rovněž nastíněn jejich vývoj a situace v ČR.

Další část práce se již zaměřuje přímo na zvolené obce – obec Opařany a městys Malšice. Je věnována především fyzické dostupnosti bydlení a finanční dostupnosti bydlení v kombinaci s občanskou vybaveností obce a kvalitou tamního života.

Oblast fyzické dostupnosti bydlení a tedy zajištění dostatečného počtu bytů pro obyvatele byla z velké části vyřešena v dobách komunistického režimu, což se potvrdilo i u zkoumaných obcí. Na základě zjištěných demografických údajů o obcích Opařany a Malšice a údajů o velikosti bytového fondu jsem dospěla k závěru, že je v těchto obcích kvantitativní potřeba bytů uspokojena stávajícím bytovým fondem. V této oblasti jsem považovala za vhodné posouzení některých ukazatelů z hlediska času, což znázornilo vývoj fyzické dostupnosti v obci. Ten se z hlediska zajištěnosti obyvatel a domácností byty ukázal být pro obě obce příznivý i přes trend snižujícího se průměrného počtu členů bytové domácnosti. V obou obcích navíc nalezneme neobydlený bytový fond, jež představuje potenciál pro obnovu bydlení v obci. Avšak značná část tohoto neobydleného fondu je tvořena byty sloužícími k rekreaci, které z hlediska bydlení lze považovat za slabou stránku obou obcí, neboť v zimních obdobích jsou neosídleny a ztrácejí na kvalitě. Na druhou stranu v letních měsících chataři zvyšují tržby lokálních poskytovatelů služeb a tím přispívají k rozvoji obce. Ve sledovaném období od roku 2001 do roku 2011 jsem rovněž zaznamela některé změny ve struktuře domů podle vlastníka a bytů podle právního důvodu užívání spočívající v poklesu nájemní formy bydlení v obci Opařany a nárůstu vlastické formy bydlení, jež značná část odborníků považuje za negativní aspekt vývoje bytové politiky v ČR, neboť ne každá domácnost je schopna udržovat vlastní byt či dům, což se odráží na kvalitě bytového fondu. V Malšicích naopak počet nájemních bytů vzrostl a to částečně díky výstavbě obecního bytového domu v roce 2004.

Dále jsem se zaměřila na kvalitu bytového fondu v obcích, konkrétně na jeho stáří. Ze zjištěných údajů vyplynulo, že bytový fond je poměrně zastaralý a ztrácí tak na kvalitě. Vzniká tak do budoucna potřeba jeho oprav a modernizací, které mohou příznivě ovlivnit rovněž finanční dostupnost formou snížení energetické náročnosti. Z hlediska kvality bytového fondu by dále bylo možné zaměřit se na další ukazatele, jako je velikost bytů, pokojovost, nebo vybavenost, ale vzhledem k obsáhlosti této tematiky jsem se zaměřila pouze na stáří, které považuji za nejpodstatnější. Vzhledem ke kvalitě možných budoucích výstaveb představuje ohrožení situace na trhu stavebnictví, kde dochází k silnému konkurečnímu boji a cenové válce a řada odborníků považuje tuto situaci a tlak na cenu za hrozbu ve smyslu zaměření se na cenu jako hlavního kritéria výběru na úkor kvality staveb.

Protože kvalita bydlení v obci je dána též okolním prostředím a občanskou vybaveností, jsou i tyto aspekty zahrnuty ve SWOT analýze, která je shrnutím zjištěné situace v obci, a ze které vyplývá, že v současné době již není zásadní otázkou výstavba a navyšování počtu bytů, ale je potřeba zaměřit se spíše na kvalitu bydlení související i s občanskou vybaveností v obci a rovněž na oblast sociální s přihlédnutím ke stárnoucí populaci. To potvrzuje i přenesení aktuálního zájmu obcí právě na činnosti a aktivity spojené s touto oblastí. Z posledních šetření o kvalitě bydlení vyplývá, že v současnosti lidé čelí problémům spíše s okolím bydliště (např. hluk, znečištěné okolní prostředí). Tyto aspekty jsou naopak silnými stránkami venkovských obcí a patří k těm požadavkům na bydlení, které způsobují migraci obyvatel do venkovských obcí.

Při řešení otázky finanční dostupnosti jsem narazila na některá úskalí v omezenosti dostupných informací. Pro zkoumané obce byla proto vyřešena pouze pro obecní nájemní sektor a dále jsem se zaměřila alespoň na obecné posouzení finanční dostupnosti bydlení ve venkovských obcích, jež je v porovnání s městským prostorem na lepší úrovni, čili považuji ji za silnou stránku. Celkové výdaje na bydlení ve venkovských obcích jsou v porovnání s dalšími velikostními skupinami obcí nejnižší a rovněž tak míra zatížení těmito výdaji na příjmu domácnosti, která činí 15 % z čistého příjmu domácnosti. S ohledem na venkovský životní styl je další výhodou bydlení na venkově ve vztahu k výdajům domácností možnost pěstování ovoce, zeleniny apod. nebo chov užitkových zvířat, čímž domácnostem klesají výdaje na nákup potravin. Na druhou stranu mohou být tyto výhody kompenzovány jinými výdaji, které jsou dány charakterem venkovských obcí, např. výdaje na dojížděku do zaměstnání vzhledem k

omezeným pracovním příležitostem, nebo výdaje na dojížděku za volnočasovými aktivitami.

Významnými hrozbami pro rozvoj obcí jsou omezené finanční prostředky, které mohou být kompenzovány příležitostmi čerpání dotací ze strany ministerstev nebo v rámci svazků obcí. Již v současnosti je slabou stránkou nepříznivý demografický vývoj a hrozí jeho prohlubování. Pro zajištění dostatečného počtu obyvatel obce v produktivním věku je třeba věnovat pozornost zamezení odlivu mladých občanů a to snahou o zkvalitnění bydlení a života v obci. V tomto směru bych se zaměřila především na podporu vzniku nových pracovních míst, jejichž množství je ve venkovských obcích značně omezené, a rozšíření nabídky služeb v obci.

9. Summary

This thesis in the first part deals with general issues of housing and housing policy, explains basic concepts in this area and defines the level of housing options assessment and describes the situation in the Czech Republic in this area. It also defines the concept of community and the types of communities and characterizes rural municipality to which this work relates.

The practical part of the thesis focuses on selected rural communities - the village Opařany and the village Malsice that fall within the same size group communities with a population from 1000 to 1999 inhabitants and is located in South Bohemia, Tabor district. To characterize the housing needs and housing in these villages there are indicators defining the physical and financial availability of housing, which are evaluated in terms of strengths and weaknesses in the SWOT analysis of the municipalities, which are also identified opportunities and threats communities for housing. Following the SWOT analysis options are designed to remove or eliminate weaknesses and threats of communities in connection with the issue of housing.

The work shows that in the surveyed communities there is a quantitative need for housing is resolved, and there has been an emphasis on expanding the housing stock in the form of massive constructions of housing, but rather on improving its modernization and reconstruction, as it is rather outdated, thus losing quality. With regard to quality housing at present there is the threat of future poor quality buildings, due to competition and a price war in the market of construction and pressure on price at the expense of low quality buildings

At both administrative units increasing attractiveness of rural areas was demonstrated. Although the natural process of reproduction of the population occurred in communities to their natural decline, due to migration to the community here population in the period 2001 - 2011 is growing and the required number of dwellings increases in the village, which is also supported by the decreasing trend in the average number of members of the household-dwelling . In communities there is so far enough unoccupied housing stock, which can meet this growing need.

Living in the country has several advantages, as is clear from this work. First, it is high affordability compared to urban space and quiet and good environment. In

connection with living in a family house, which is characteristic for rural communities, among the other benefits select the method of heating, or the possibility of growing plants and raising livestock for their own consumption, reducing household expenditure on food purchases belong. In contrast, the disadvantages include limited employment opportunities in the community and limited services are offered and the resulting environmental costs of commuting to centers of higher order.

The weaknesses of both villages especially include limited funding for villages, unfavorable demographic structure, which threatens the future of its deepening, or the already mentioned lack of employment opportunities and offer leisure activities. Opportunities for communities are particularly membership in the association of municipalities, whose aim is their overall development and maintenance.

Keywords:

housing, housing policy, physical availability, financial availability, housing stock, municipality, countryside

10. Seznam použité literatury

Literární zdroje:

- BERNARD, Josef a Jana VOBECKÁ. Rozvoj venkovských obcí. BERNARD, Josef, Tomáš KOSTELECKÝ, Michal ILLNER a Jana VOBECKÁ. *Samospráva venkovských obcí a místní rozvoj*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2011, s. 128-180. Studie (Slon), sv. 75. ISBN 978-80-7419-069-8; ISBN 978-80-7330-203-0.
- FERKO, Martin a František KUDA. *Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2011, 180 s. ISBN 978-807-4310-522.
- GARNETT, D. Housing Finance. In: LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002. Kapitola 1.1, s. 14. ISBN 80-86429-12-1.
- HAUKANES, Haldis. *Velká dramata - obyčejné životy: postkomunistické zkušenosti českého venkova*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství, 2004, 187 s. Studie (Sociologické nakladatelství). ISBN 80-864-2926-1.
- HORZINKOVÁ, Eva a Vladimír NOVOTNÝ. *Základy organizace veřejné správy v ČR*. Plzeň: Vydavatelství a nakladatelství Aleš Čeněk, 2008, 234 s. ISBN 978-807-3800-963.
- KOUDELA, V. Regionální disparity v dostupnosti bydlení, jejich socioekonomické důsledky a návrhy opatření na snížení regionálních disparit – metodika analýzy fyzické dostupnosti bydlení. In: FERKO, Martin a František KUDA. *Disparity ve fyzické dostupnosti bydlení*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2011, s. 9. ISBN 978-80-7431-052-2.
- LUX, Martin et al. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002, 287 s. ISBN 80-864-2912-1.
- LUX, Martin et al. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Editor Martin Lux, Tomáš Kostelecký. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. Studijní texty (Sociologické nakladatelství), sv. 55. ISBN 978-807-3302-054; ISBN 978-80-7330-205-4.
- MACLENNAN, D. a R. WILLIAMS. Affordable Housing in Europe. In: LUX, Martin. *Bydlení věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vyd. Praha: Slon, 2002, s. 13. ISBN 80-86429-12-1.

- MALPASS, Peter a Alan MURIE. *Housing Policy and Practice*. Basingstoke: Macmillan, 1999. ISBN: 0-333-73188-3.
- *Nová regionální politika*. Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2002, 91 s. ISBN 80-903-0641-1.
- PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ a Marek JETMAR. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*. 3. vyd. Praha: ASPI, 2008 712 s. ISBN: 978-80-7357-351-5.
- PROVAZNÍKOVÁ, Romana. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 1. vyd. Praha: Grada, 2007, 280 s. Finance (Grada Publishing). ISBN 978-802-4720-975.
- Zákon o obcích č. 128/2000 Sb.

Internetové zdroje:

- Databáze demografických údajů za obce ČR. *Český statistický úřad* [online]. ©2012 [cit. 2013-01-17]. Dostupné z: http://www.czso.cz/cz/obce_d/index.htm
- HANKOVÁ, Hana. Stav domovního a bytového fondu. *Obec a finance* [online]. 2002, č. 4 [cit. 2013-04-03]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=5220864>
- Historie městysu. *Městys Malšice* [online]. [2008] [cit. 2013-01-17] Dostupné z: <http://www.malsice.eu/mestys/o-mestys/>
- Historie. *Obec Opařany* [online]. [2007] [cit. 2013-01-17] Dostupné z: <http://www.oparany.cz/historie/listina-historie/>
- JOHÁNEK, Tomáš. Regulace nájemného končí. Stanovit tržní nájem pomohou cenové mapy /2. *Moderní obec*. [online]. 2012, 30. 7. 2012 [cit. 2012-11-10] Dostupné z: [http://moderniobec.ihned.cz/index.php?p=C00000_d&&article\[id\]=56817980](http://moderniobec.ihned.cz/index.php?p=C00000_d&&article[id]=56817980)
- KLÍMA, Jiří. Vývoj bytové výstavby v obcích ČR do 2000 obyvatel. *Obec a finance* [online]. 2011, č. 1 [cit. 2013-04-03]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6484175>
- Koncepce bydlení ČR do roku 2020. In: *Mmr.cz* [online]. 28. 6. 2011 [cit. 2012-11-10] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=d8438a9e-97ab-489e-ba7c-7ed217078a6f>
- KUČEROVÁ, Silvie. Identita českého venkova. *Obec a finance* [online]. 2011, č. 5 [cit. 2013-04-05]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6468810>
- Kvalitativní studie českého stavebnictví 2012: Výzkum potenciálu stavebnictví v zemích střední a východní Evropy. In: *SPS: Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR*

[online]. 2012 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: http://www.sps.cz/RDS/_PDFDoc_2012/Kvalitativni-studie-ceskeho-stavebnictvi-2012.pdf

➤ Povinné informace. *Obec Opařany* [online]. [2007] [cit. 2013-01-17] Dostupné z: <http://www.oparany.cz/obec/povinne-informace/>

➤ Priority bytové politiky – přednostní úkoly dle cílů koncepce. *Obec a finance* [online]. 2011, č. 4 [cit. 2013-04-03]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6512935>

➤ Sčítání lidu, domů a bytů 2001: Malšice. *Český statistický úřad* [online]. ©2005 [cit. 2013-01-17]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/552666?OpenDocument>

➤ Sčítání lidu, domů a bytů 2001: Opařany. *Český statistický úřad* [online]. ©2005 [cit. 2013-01-17]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/sldb/sldb2001.nsf/obce/552801?OpenDocument>

➤ Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Vše o území: Malšice - obec/město (okr. Tábor). *Český statistický úřad* [online]. ©2009 – 2011, 22.3.2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: Definitivních výsledků SLDB 2011

➤ Sčítání lidu, domů a bytů 2011: Vše o území: Opařany - obec/město (okr. Tábor). *Český statistický úřad* [online]. ©2009 – 2011, 22.3.2013 [cit. 2013-03-22]. Dostupné z: Definitivních výsledků SLDB 2011

➤ SUNEKA, Petr. Objektivní a subjektivní hodnocení finanční dostupnosti bydlení v ČR v průběhu 90. let. In: *Socioekonomie bydlení* [online]. Praha, 2003 [cit. 2013-04-09]. Edice Sociologické texty Sociologického ústavu AV ČR. Dostupné z: http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/sp03_5.pdf

➤ Strategický plán Leader na období 2007 – 2013 MAS Lužnice, o.s.: aktualizace 2012. In: *MAS Lužnice* [online]. 2012 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: http://www.masluznice.bechynsko.cz/www/masluznice/fs/SPL%20MAS%20Lu%C5%BEnice_aktualizace%20SPL%202012.pdf

➤ Strategický plán rozvoje mikroregionu Tábořsko 2007 - 2013: SWOT analýza. In: *Město Tábor* [online]. ©2006 - 2013 [cit. 2013-04-09]. Dostupné z: <http://www.taborsko.cz/docstore/File/ostatni/strategicky-plan/swot.pdf>

➤ Vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů za rok 2011 – domácnosti podle postavení osoby v čele, podle velikosti obce, příjmová pásma, oblasti: Domácnosti podle velikosti obce a podle právního důvodu užívání bytu: Tab. 4a Složení domácností, přehled příjmů a vydání. *Český statistický úřad* [online]. ©2013, 3. 8. 2012

[cit. 2013-03-22]. Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/13001FFA91/\\$File/30011241.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/13001FFA91/$File/30011241.pdf)

➤ Vydání a spotřeba domácností statistiky rodinných účtů za rok 2011 – domácnosti podle postavení osoby v čele, podle velikosti obce, příjmová pásma, oblasti: Domácnosti podle velikosti obce a podle právního důvodu užívání bytu: Tab. 4c Skupiny peněžních vydání. *Český statistický úřad* [online]. ©2013, 3. 8. 2012 [cit. 2013-03-22] Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/13001FFA90/\\$File/30011243.pdf](http://www.czso.cz/csu/2012edicniplan.nsf/t/13001FFA90/$File/30011243.pdf)

➤ Základní informace. *Obec Opařany* [online]. [2007] [cit. 2013-01-17] Dostupné z: <http://www.oparany.cz/obec/zakladni-informace/>

➤ ZÁMEČNÍK, Petr. Cenové mapy jsou na světě!. In: *Hypoindex.cz* [online]. 2011 [cit. 2013-04-04]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/cenove-mapy-jsou-na-svete/>

11. Seznam použitých zkratek

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
ČR	Česká republika
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
EU	Evropská Unie
SLDB	Sčítání lidu, domů a bytů
FO	Fyzická osoba
SR	Státní rozpočet
ČSÚ	Český statistický úřad
HMM	Hrubá míra migračního salda
HMP	Hrubá míra porodnosti
HMÚ	Hrubá míra úmrtnosti
HMPP	Hrubá míra přirozeného přírůstku
SRÚ	Statistiky rodinných účtů
SBD	Stavební bytové družstvo

12. Seznam použitých tabulek, grafů a příloh

Seznam tabulek

Tabulka 1: Struktura domovního fondu v obci Opařany	37
Tabulka 2: Obydlené byty v obci Opařany	38
Tabulka 3: Stáří domovního fondu v obci Opařany.....	39
Tabulka 4: Indikátor podílu výdajů na nájemné obecních bytů na příjmu domácnosti v obci Opařany.....	41
Tabulka 5: Struktura domovního fondu v obci Malšice	51
Tabulka 6: Obydlené byty v obci Malšice	51
Tabulka 7: Stáří domovního fondu v obci Malšice.....	52

Seznam grafů

Graf 1: Vývoj počtu obyvatel v obci Opařany v letech 1999 - 2011	33
Graf 2: Vývoj počtu obyvatel v obci Malšice v letech 1999 - 2011	48
Graf 3: Hrubá míra přirozeného přírůstku v obcích Opařany a Malšice.....	59
Graf 4: Hrubá míra migračního salda v obcích Opařany a Malšice.....	59
Graf 5: Index stáří pro Opařany, Malšice a ČR	60
Graf 6: Zajištěnost byty v obcích Opařany a Malšice.....	61

Seznam příloh

Příloha č. 1: Stav a struktura domovního a bytového fondu ČR 2011

Příloha č. 2: Intenzita bytové výstavby a dostatečnost bytového fondu v obcích do 2000 obyvatel

Příloha č. 3: Výdaje na bydlení jednotlivých resortů

Příloha č. 4: Demografické údaje pro obec Opařany 1999 – 2011

Příloha č. 5: Demografické údaje pro obec Malšice 1999 - 2011

Příloha č. 1: Stav a struktura domovního a bytového fondu ČR 2011

Domovní fond ČR

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Domy úhrnem		2 158 119	1 901 126	214 760	42 233
Domy obydlené		1 800 075	1 554 794	211 252	34 029
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	1 499 512	1 455 367	36 763	7 382
	obec, stát	48 948	9 580	31 531	7 837
	bytové družstvo	31 509	1 037	30 404	68
	spoluvlastnictví vlastníků bytů	137 687	60 651	76 522	514
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	230 908	199 845	26 077	4 986
	1920 - 1970	623 757	526 348	91 625	5 784
	1971 - 1980	269 255	229 096	38 152	2 007
	1981 - 1990	213 648	186 638	25 358	1 652
	1991 - 2000	196 874	180 649	12 684	3 541
	2001 - 2011	219 379	203 775	12 674	2 930

Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

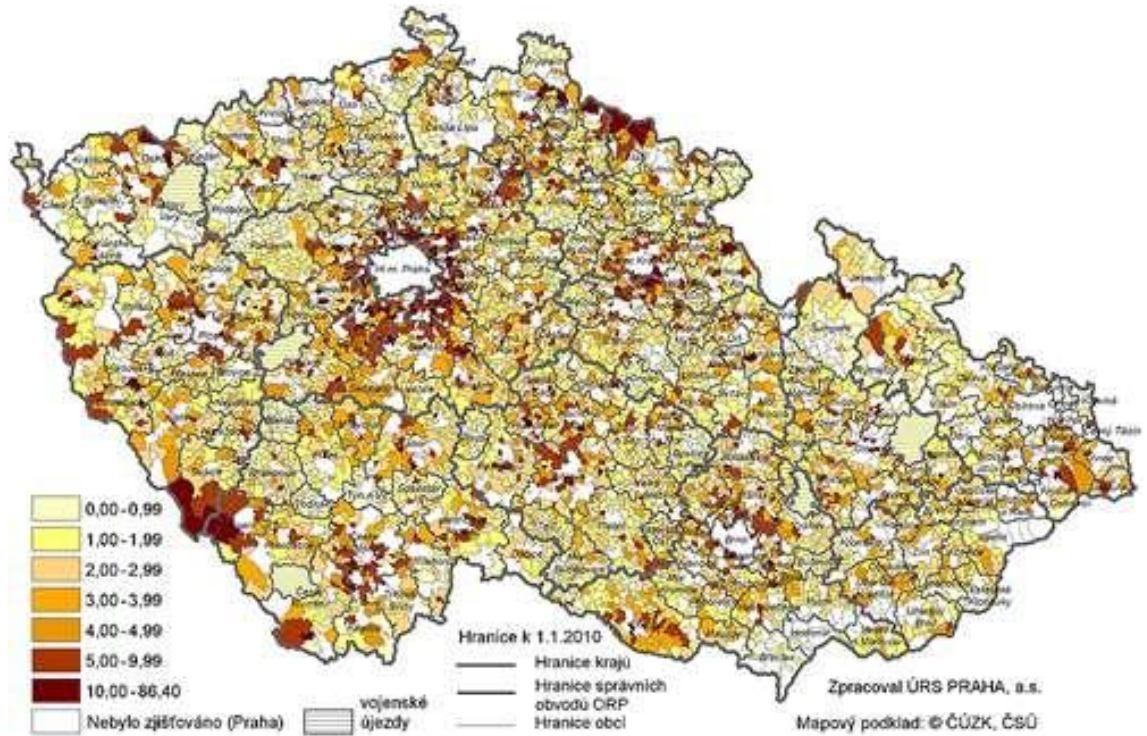
Bytový fond ČR

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Obydlené byty celkem		4 104 635	1 795 065	2 257 978	51 592
z toho právní důvod užívání bytu	ve vlastním domě	1 470 174	1 444 476	21 140	4 558
	v osobním vlastnictví	824 076	340	822 806	930
	nájemní	920 405	66 869	827 938	25 598
	družstevní	385 601	877	384 664	60
z toho s počtem obytných místností	1	201 305	30 704	162 548	8 053
	2	524 080	101 226	416 143	6 711
	3	1 017 617	340 452	669 508	7 657
	4	1 130 229	481 142	642 967	6 120
	5 a více	873 631	728 236	141 149	4 246

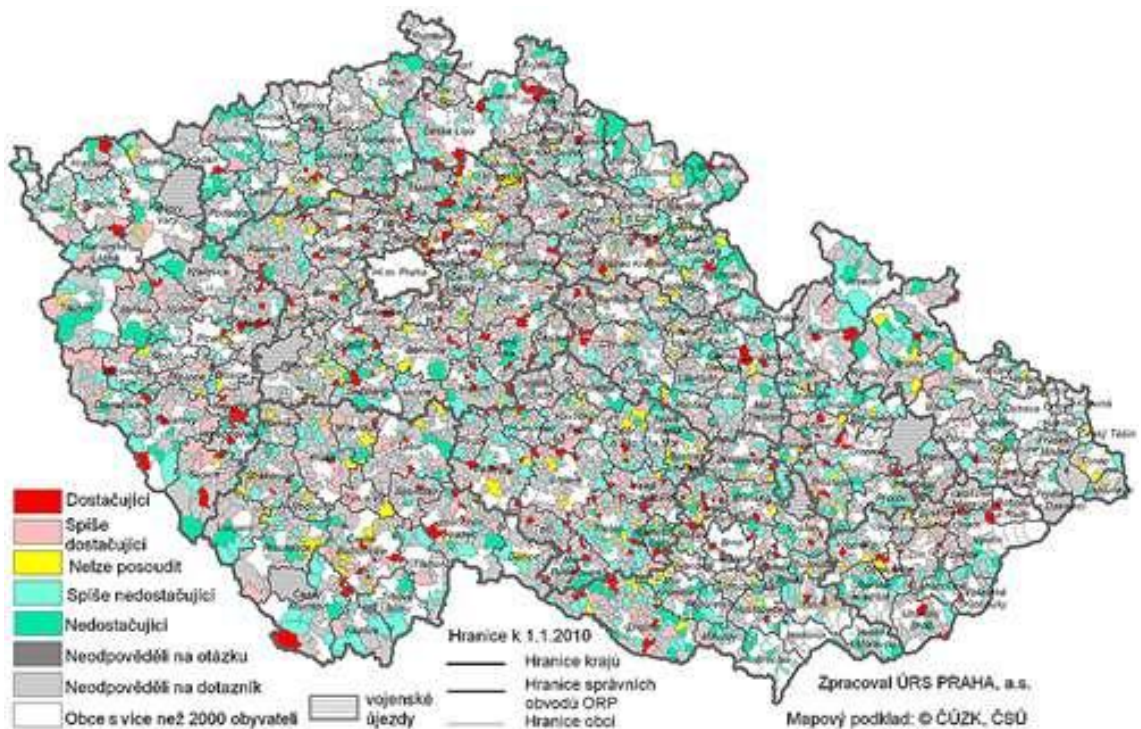
Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

Příloha č. 2: Intenzita bytové výstavby a dostatečnost bytového fondu v obcích do 2000 obyvatel

Intenzita bytové výstavby v letech 1997 – 2009 v obcích do 2000 obyvatel



Dostatečnost stávajícího bytového fondu v obcích do 2000 obyvatel



Příloha č. 3: Výdaje na bydlení jednotlivých resortů

Výdaje na bydlení (skutečnost v mil. Kč)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
MMR	2060,10	1280,10	964,10	462,00	595,80	562,60
SFRB	3791,50	3949,40	4106,10	2772,30	2005,30	1902,00
MF	16696,00	16310,00	15261,00	17717,20	17920,90	17458,40
MPSV	2531,20	2362,30	2160,50	2166,70	2860,20	4207,10
MV	13,50	15,70	11,90	8,80	15,60	12,10
MŽP - SFŽP - Zelená úsporám					3,30	1998,80
Celkem (MMR+SFRB+ MF+MPSV+MV)	25 092,3	23 917,5	22 503,6	23 127,0	23 401,1	26 141,1
Podíl na výdajích SR (v %)	2,7	2,3	2,1	2,1	2,0	2,3

Zdroj: MMR

Příloha č. 4: Demografické údaje pro obec Opařany 1999 – 2011

Základní údaje

	Stav 1.1.	Stav 31.12.	Přírůstek celkový	Průměrný stav obyvatel
1999	1 402	1 402	-	1402,0
2000	1 402	1 406	4	1404,0
2001	1 379	1 389	10	1384,0
2002	1 389	1 384	-5	1386,5
2003	1 384	1 365	-19	1374,5
2004	1 365	1 373	8	1369,0
2005	1 373	1 366	-7	1369,5
2006	1 366	1 362	-4	1364,0
2007	1 362	1 370	8	1366,0
2008	1 370	1 380	10	1375,0
2009	1 380	1 394	14	1387,0
2010	1 394	1 411	17	1402,5
2011	1 408	1 432	24	1420,0

Zdroj: ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet

Ukazatele přirozené reprodukce

	Narození	Zemřelí	Přírůstek přirozený	Hrubá míra porodnosti	Hrubá míra úmrtnosti	Hrubá míra přirozeného přírůstku
1999	16	15	1	11,41	10,70	0,71
2000	8	11	-3	5,70	7,83	-2,14
2001	7	14	-7	5,06	10,12	-5,06
2002	11	17	-6	7,93	12,26	-4,33
2003	13	19	-6	9,46	13,82	-4,37
2004	10	18	-8	7,30	13,15	-5,84
2005	11	21	-10	8,03	15,33	-7,30
2006	20	12	8	14,66	8,80	5,87
2007	15	18	-3	10,98	13,18	-2,20
2008	20	10	10	14,55	7,27	7,27
2009	19	13	6	13,70	9,37	4,33
2010	15	14	1	10,70	9,98	0,71
2011	11	13	-2	7,75	9,15	-1,41
průměr	14	15	-1	9,79	10,84	-1,06

Zdroj: ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet

Ukazatele migrace

	Přistěhovalí	Vystěhovalí	Migrační saldo	Index migračního salda	Hrubá míra migračního salda
1999	24	25	-1	-0,02	-0,71
2000	34	27	7	0,11	4,99
2001	30	13	17	0,40	12,28
2002	35	34	1	0,01	0,72
2003	21	34	-13	-0,24	-9,46
2004	38	22	16	0,27	11,69
2005	23	20	3	0,07	2,19
2006	21	33	-12	-0,22	-8,80
2007	41	30	11	0,15	8,05
2008	30	30	0	0,00	0,00
2009	35	27	8	0,13	5,77
2010	40	24	16	0,25	11,41
2011	45	19	26	0,41	18,31
průměr	32	26	6	0,10	4,34

Zdroj: ČSU, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet

Příloha č. 5: Demografické údaje pro obec Malšice 1999 – 2011

Základní údaje

	Stav 1.1.	Stav 31.12.	Přírůstek celkový	Průměrný stav obyvatel
1999	1 761	1 758	-3	1759,5
2000	1 758	1 746	-12	1752
2001	1 710	1 684	-26	1697
2002	1 684	1 674	-10	1679
2003	1 674	1 702	28	1688
2004	1 702	1 703	1	1702,5
2005	1 703	1 707	4	1705
2006	1 707	1 739	32	1723
2007	1 739	1 767	28	1753
2008	1 767	1 799	32	1783
2009	1 799	1 837	38	1818
2010	1 837	1 867	30	1852
2011	1 855	1 848	-7	1851,5

Zdroj: ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet

Ukazatele přirozené reprodukce

	Narození	Zemřelí	Přírůstek přirozený	Hrubá míra porodnosti	Hrubá míra úmrtnosti	Hrubá míra přirozeného přírůstku
1999	10	20	-10	5,68	11,37	-5,68
2000	13	23	-10	7,42	13,13	-5,71
2001	18	28	-10	10,61	16,50	-5,89
2002	15	19	-4	8,93	11,32	-2,38
2003	13	15	-2	7,70	8,89	-1,18
2004	8	17	-9	4,70	9,99	-5,29
2005	16	18	-2	9,38	10,56	-1,17
2006	19	8	11	11,03	4,64	6,38
2007	22	25	-3	12,55	14,26	-1,71
2008	19	14	5	10,66	7,85	2,80
2009	15	15	0	8,25	8,25	0,00
2010	20	13	7	10,80	7,02	3,78
2011	14	27	-13	7,56	14,58	-7,02
průměr	16	19	-3	8,87	10,64	-1,78

Zdroj: ČSÚ, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet

Ukazatele migrace

	Přistě- hovalí	Vystě- hovalí	Přírůstek migrační	Index migračního salda	Hrubá míra migračního salda
1999	41	34	7	0,09	3,98
2000	27	29	-2	-0,04	-1,14
2001	20	36	-16	-0,29	-9,43
2002	31	37	-6	-0,09	-3,57
2003	49	19	30	0,44	17,77
2004	32	22	10	0,19	5,87
2005	59	53	6	0,05	3,52
2006	57	36	21	0,23	12,19
2007	65	34	31	0,31	17,68
2008	70	43	27	0,24	15,14
2009	73	35	38	0,35	20,90
2010	69	46	23	0,20	12,42
2011	62	56	6	0,05	3,24
průměr	50	37	13	0,13	7,58

Zdroj: ČSU, databáze demografických údajů za obce ČR; vlastní výpočet