

**Masarykova univerzita
Ekonomicko-správní fakulta**



Bydlení

Seminární práce z předmětu Ekonomika veřejného
sektoru

Vypracovala: Klára Zpěváková

Obor: Veřejná ekonomika

Datum odevzdání: 31.12.2009

1	ÚVOD	3
2	BYDLENÍ	3
2.1	CHARAKTERISTIKA BYDLENÍ	3
2.2	FUNKCE BYDLENÍ ¹	4
2.3	TYPY OBYDLÍ A FORMY BYDLENÍ	4
2.4	ZAŘAZENÍ ODVĚTVÍ DLE KRITERIA POTŘEB.....	5
3	BYTOVÁ POLITIKA	5
3.1	CHARAKTERISTIKA BYTOVÉ POLITIKY	5
3.2	TYPY BYTOVÉ POLITIKY	6
3.3	CÍLE BYTOVÉ POLITIKY	7
3.4	NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	7
3.5	DĚLBA PŮSOBNOSTI V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	8
4	INSTITUCIONÁLNÍ STRUKTURA V ČR	8
4.1	MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ.....	8
4.2	STÁTNÍ FOND PRO ROZVOJ BYDLENÍ.....	9
5	ORGANIZACE A ŘÍZENÍ BYTOVÉ POLITIKY V ČR	9
6	VÝVOJ BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY	9
6.1	OBDOBÍ SOCIALISMU 1948-1989	9
6.2	TRANSFORMACE PO ROCE 1989	10
6.3	SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA	10
7	VEŘEJNÁ KONTROLA V ODVĚTVÍ BYDLENÍ	12
8	ANALÝZA FINANČNÍCH ZDROJŮ	12
9	UPLATNĚNÍ FAKTORŮ EFEKTIVNOSTI V ODVĚTVÍ BYDLENÍ	13
9.1	VNĚJŠÍ FAKTORY	13
9.2	VNITŘNÍ FAKTORY	14
10	AKTUÁLNÍ PROBLÉMY	14
11	PROVÁZANOST NA EU	15
12	PŘEHLED LEGISLATIVY PRO ODVĚTVÍ BYDLENÍ	16
13	ZÁVĚR	17
14	POUŽITÁ LITERATURA	18

1 Úvod

Problematika bydlení je velmi rozsáhlá a výrazně zasahuje jak do veřejného sektoru, tak do soukromého sektoru. V rámci našeho předmětu jsem se však zaměřila převážně na bydlení z pohledu veřejného sektoru, tedy jakým způsobem stát může zasahovat a zasahuje do toho odvětví.

V první části seminární práce se věnuji stručné charakteristice bydlení, funkcím bydlení a také typům a formám bydlení. Další kapitoly jsou zaměřeny nejdříve na bytovou politiku obecně a následně bytovou politiku v rámci ČR a to konkrétně např. na vývoj bytové politiky od roku 1948, současnou koncepci, aktuálně poskytované podpůrné programy či organizaci a kontrolu v tomto odvětví. Zmíněny jsou i faktory efektivnosti, současné problémy odvětví, provázanost na EU a na závěr legislativa týkající se bydlení a jeho správy.

2 Bydlení

2.1 Charakteristika bydlení

„Bydlení je především sociální proces. Ve sféře bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost a připravuje se na své následné pracovní a občanské uplatnění.“¹

Bydlení je základním předpokladem životní jistoty, sociální stability a bezpečí a bývá spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizace a vnímáním domova. Z toho vyplývá vysoké postavení bydlení a domova v hodnotové struktuře lidí.

Bydlení je možno definovat také jako soubor činností související s užíváním obydlí. Struktura těchto činností formuje životní styl, který je ovlivněn kvalitativní úrovní bydlení.

Potřeba bydlení je nesporně základní lidskou potřebou. Chápeme ji jako soubor určitých vlastností obyvatel bytu, kterými realizují reprodukci svého života. Byt je nezbytná (ale ne dostačující) podmínka pro uspokojení této potřeby. Protože bydlení a jeho úroveň určují většinu lidských potřeb, je postavení v preferenčním systému potřeb občanů nezastupitelné. Nemožnost nebo omezenost realizace potřeby bydlet tedy negativně ovlivňuje všechny ostatní aktivity a nelze ji vykompenzovat jinou spotřebou.

¹ Špalková, D. Bydlení. In Rektořík, J. Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru, s.237

2.2 Funkce bydlení¹

V procesu bydlení dochází k integraci základních potřeb s dalšími potřebami do komplexu vzájemně se doplňujících aktivit. Každá z těchto aktivit plní své funkce pro naplnění cílů bydlení. Tento komplex můžeme rozdělit do tří částí.

- 1) Aktivity plnící reprodukční *funkce biosociální* povahy. Tyto aktivity jsou přímo spojené s užíváním obydlí a uspokojují základní potřeby, jako např. ochranu člověka a rodiny před nepřízní přírody či nežádoucí kontakt s lidmi, zajištění přiměřeného spánku a vhodného odpočinku, výživy členů rodiny, příprava a spotřeba jídla, nebo hygienu a péče o čistotu a zdraví.

Tyto potřeby jsou významně ovlivňovány kvalitou a vybaveností obydlí.

- 2) Aktivity spojené se *socioekonomickými funkcemi*. Tyto jsou spojené s bydlením jako specifickou pracovní a hospodářskou jednotkou. Do uspokojovaných potřeb patří např. aktivity spojené s užíváním bytu, sousedské vztahy, společenská prezentace členů rodiny, příprava na práci, studium, intelektuální pracovní aktivity, atd.

Skupina potřeb je závislá na vnějším obytném prostředí a jeho vybavenosti.

- 3) Aktivity spojené se *sociokulturními funkcemi*, které významně ovlivňují kvalitu lidského potenciálu a tvůrčí schopnosti. Mezi potřeby, které jsou touto skupinou aktivit uspokojovány patří např. společenské kontakty, potřeba zábavy, rekreační a sportovně-rehabilitační činnosti a potřeby kulturního rozvoje lidí.

2.3 Typy obydlí a formy bydlení

Jak už bylo řečeno, základní podmínkou pro uspokojení potřeby bydlení je určité obytné prostředí. Jednotlivé typy obydlí mají různé interní i externí užitkové vlastnosti, např. podle kvality prostředí a polohy bytu a domu. Obytné prostředí tvoří:

- Byt, obytné místnosti a příslušenství bytu
- Bytový dům a jeho zařízení
- Širší obytné prostředí, obytné zóny a sídla

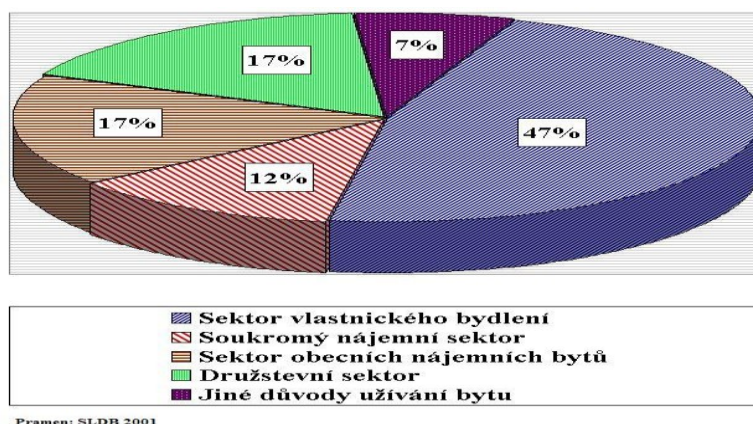
Formy bydlení se člení podle vlastnictví. A to na vlastnické bydlení, nájemní bytové domy a družstevní bytové domy.

Vlastnické bydlení zahrnuje bydlení v rodinných domech a bytech ve vlastnictví. **Nájemní** bytové domy jsou atraktivní možností investovat a zhodnotit kapitál. Jedná se o byty, které vlastník pronajímá za úplatu (nájemné). **Družstevní** bytové domy jsou specifické účastí

¹ Baková, L., Hlaváč, J., Rejtořík, J., Vališ, K. Bydlení., s.9

veřejných prostředků při pořizování bytů a samofinancováním provozu. Tyto domy jsou vlastnictvím družstva a nájemník se stává členem družstva.

Dlouhodobě u nás převažuje podíl vlastnického bydlení.



K těmto základním formám bydlení můžeme přiřadit ještě dvě zvláštní a to **domy a byty sloužící k rekreaci** a **specifické formy bydlení** (domy pracujících, mládeže, hotelové domy, penziony, atd)

2.4 Zařazení odvětví dle kriteria potřeb

Veřejný sektor se člení podle několika systematik. Nejvhodnější z nich je, pro zkoumání fungování odvětví, které se nacházejí ve veřejném sektoru, právě členění dle kriteria potřeb. Toto členění vychází z členění potřeb, zvláště potřeb finálních, které jsou pro systematiku členění VS určující.

Bydlení uspokojuje potřeby občana bydlet a tyto potřeby si uspokojujeme sami prostřednictvím trhu za pomoci státních zásahů (státní politiky). Tudíž se bydlení řadí do odvětví privátních statků podporovaných z veřejných rozpočtů.

3 Bytová politika

3.1 Charakteristika bytové politiky

Bydlení má velký význam pro sociální a ekonomický vývoj společnosti. Proto má stát v této oblasti určité závazky. Na trhu s byty dochází, tak jako na všech ostatních trzích, k selháním, např. existenci monopolů, nedokonalým informacím, atd. Jelikož má vláda zájem na rozvoji společnosti, snaží se eliminovat selhání trhu a zajistit efektivnost, stabilitu a spravedlnost státními zásahy v této oblasti. Dalším argumentem pro státní zásahy do trhu s byty je význam

oblasti bydlení v celkovém ekonomickém rozvoji země. Bytová výstavba totiž tvoří velkou část investic v zemích EU a významně tak přispívá k hospodářskému růstu a zaměstnanosti.

„*Role státu je v současné době založena na tzv. umožňovacím principu.*“¹ Tzn. že prostřednictvím intervencí do trhu s byty umožňuje občanům zajistit si bydlení sami. Narozdíl od minulosti, kdy stát byl přímým účastníkem na trhu a bydlení přímo poskytoval, dnes tedy „pouze“ vytváří vhodné podmínky prostřednictvím bytové politiky. Hlavní úlohou státu je formulovat bytovou politiku s jasnými cíli a zajistit nástroje pro její realizaci.

3.2 Typy bytové politiky

V jednotlivých zemích se situace oblasti bydlení liší a jsou specifické. Proto podle určitých kritérií rozlišujeme i různé typy bytových politik. Významným kritériem je např. rozsah intervence státu na trhu s byty. Podle tohoto kritéria dělíme bytovou politiku na **doplňkovou**, pro kterou je typické silné spoléhání na trh a úsilí státu se soustřeďuje výhradně na pomoc nízkopříjmovým a jinak znevýhodněným skupinám, a na **komplexní**, která je charakteristická širokou intervencí státu do trhu s byty a je zaměřena na všechny vrstvy společnosti.

Bytovou politiku můžeme také členit podle prosazované sociální politiky. Používá se typologie Esping Andersena, ze které lze odvodit tři základní typy bytové politiky.

1. **Sociálně demokratický model** bytové politiky, je založen na solidaritě a zajišťování bydlení převážně z veřejných zdrojů. Stát intervnuje s cílem zajistit rovné šance všem a podporuje zejména nájemní a družstevní bydlení. Je reprezentován severními státy.
2. **Korporativistický model** bytové politiky, který je založen na vlastní participaci občanů v oblasti bydlení. Intervence státu mají usnadňovat přístup k bydlení v případech, kdy si ho jednotlivci nejsou schopni zajistit svými prostředky. Podpora je zaměřena na všechny formy bydlení. Tento typ politiky uplatňuje Německo, Francie nebo Rakousko.
3. Bytová politika odvozená od **liberálního modelu** sociálního státu klade důraz na aktivitu jednotlivce. Občan přejímá vysokou míru odpovědnost za zajištění svého bydlení. Prioritou je osobní soběstačnost. Pomoc státu je zaměřena jen na ty, kteří ji opravdu potřebují, veřejné prostředky jsou využívány jen v nezbytné míře. Tento systém funguje např. ve VB, USA, Kanadě nebo Austrálii.

Na rozmanitost bytových politik má velký vliv vývoj, tradice a zkušenosti jednotlivých zemí, i geografické, demografické a socioekonomické faktory.

¹ Olga Poláková a kol. Bydlení a bytová politika, s. 28

Bytová politika v ČR se nejvíce podobá korporativistickému modelu.

3.3 Cíle bytové politiky

Definování cílů v oblasti bydlení není vůbec jednoduché, protože prvotním cílem není zisk, ale *dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země*. Tak lze obecně definovat základní cíl bytové politiky. Ovšem chápání uspokojivé úrovně bydlení a způsobu jejího dosažení se v jednotlivých zemích liší. „*Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivitu všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty, zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou.*“¹

3.4 Nástroje bytové politiky

Stát ovlivňuje situaci v oblasti bydlení prostřednictvím **makroekonomických opatření**, které mají vliv i na situaci v bydlení (např. zdanění, rozpočtové výdaje, ovlivňování úrokových sazeb) a opatřeními zaměřenými pouze do oblasti bydlení.

Nástroje používané k intervenování do trhu bytů lze rozdělit do 4 skupin:

a) Regulace

Regulována může být výše nájemného nebo zisk pronajímatele. Tento nástroj je uplatňován když nájemné stoupne na úroveň, kterou si domácnosti už nemohou dovolit. Formou regulace je i administrativní přidělování bytů v době akutní nouze a také tvorba stavebních standardů ve formě stavebních norem.

b) Podpora výzkumu a poskytování informací

Průběžné poskytování informací o situaci na trhu s byty zlepšuje orientaci domácností při hledání vhodného bydlení. Tím snižuje transakční náklady a také průměrnou dobu neobsazenosti.

c) Zvyšování konkurence

Tzn. převzetí aktivní role obcí jako subjektu na straně nabídky na trhu s byty. To je možné realizovat např. prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu.

d) Subvence

Subvence je podpora bydlení z veřejných prostředků.

¹ Bytová politika [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>

3.5 Dělbá působnosti v oblasti bytové politiky

„Efektivní bytovou politiku lze realizovat pouze tehdy, když jsou dobře rozděleny kompetence mezi jednotlivé orgány veřejné správy.“¹

Podle míry decentralizace a uplatnění principu subsidiarity v oblasti bytové politiky evropské země dělíme na tři modely:

Centralizovaný model doplněný decentralizací ve fázi realizace představuje silně centralizovanou bytovou politiku, kde definice cílů, vymezení opatření a financování je prováděno na centrální úrovni, na nižších úrovních jsou realizována konkrétní opatření. Do této skupiny patří např. Portugalsko, Lucembursko, ale i Francie, která má tři úrovně územní správy.

Částečně decentralizovaný model zahrnuje země, kde centrum vytváří celkový právní a ekonomický rámec a regiony definují a realizují v tomto rámci svou vlastní bytovou politiku (př. Německo, Španělsko, Itálie) a země, kde jsou kompetence rozděleny mezi centrum a obce (Nizozemí a skandinávské země).

V **decentralizovaném modelu** je regionům svěřena nejen realizace, ale i tvorba bytové politiky. Tento model je uplatňován pouze v Belgii.

Dlouhodobý vývoj v oblasti bydlení ukazuje, že problémy bydlení je nutno řešit především na lokální úrovni.

4 Institucionální struktura v ČR

Státní bytovou politiku realizují 2 hlavní instituce, a to Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení.

4.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Je ústředním orgánem státní správy pro věci regionální politiky, politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu, nájmu bytů a nebytových prostor, územního plánování, stavebního řádu, vyvlastnění, investiční politiky, cestovního ruchu a pohřebnictví. Především koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování regionální politiky státu a bytové politiky a spravuje finanční prostředky, které jsou určeny pro jejich zabezpečování. Ministerstvo navrhuje koncepční dokumenty a podklady pro strategické rozhodování v oblasti bytové politiky, předkládá návrhy zákonů a ostatních

¹ Olga Poláková a kol. Bydlení a bytová politika, s. 32

právních předpisů v oblasti bytové politiky. Zabezpečuje metodickou a konzultační činnost vůči orgánům obcí a krajů.

4.2 Státní fond pro rozvoj bydlení

Fond byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb. Vznikl dnem nabytí účinnosti zákona, dne 21. července 2000.

SFRB má za úkol shromažďovat finanční prostředky určené na podporu bydlení. Z těchto prostředků pak poskytuje podpory na soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizace bytů a výstavby technické infrastruktury. Finanční prostředky jsou rozdělovány podle jednotlivých programů. Fond také analyzuje situaci v bydlení a účinnost státní podpory. Ministerstvu pro místní rozvoj navrhuje opatření v oblasti bytové politiky.

SFRB je financován dotacemi ze státního rozpočtu, prostředky plynoucími z emise a nákupu dluhopisů a poskytnutých úvěrů. Dále získává prostředky z plateb získaných v souvislosti s použitím prostředků Fondu, výnosů sbírek a přijatých darů, prostředků ze strukturálních fondů ES, přijatých úvěrů a ze splátek státních půjček poskytnutých do fondů obcí.

5 Organizace a řízení bytové politiky v ČR

Centrum – vytváří koncepci, právní a ekonomický rámec pro oblast bydlení a vytváří a realizuje podpůrné nástroje včetně jejich financování.

Kraj – koordinuje rozvoj územního obvodu, schvaluje programy rozvoje územního obvodu kraje, zajišťují jejich realizaci a kontrolují jejich plnění¹

Obec - realizuje účinná opatření a nástroje, které postupnými kroky řeší problémy obce v oblasti bydlení, schvaluje program rozvoje územního obvodu obce, rozděluje dotace, alokuje sociální bytový fond, dohlíží nad neziskovými organizacemi atd.²

6 Vývoj bydlení a bytové politiky

6.1 Období socialismu 1948-1989

V řízení národního hospodářství byl uplatňován administrativně direktivní model řízení, ve kterém byla bytová výstavba součástí centrálního plánu stavebnictví. Podle politiky socialismu bylo povinností státu postarat se domácnostem o bydlení, tak aby nepociťovaly

¹ Zákon č. 129/2000, o krajích

² Zákon č. 128/2000, o obcích

zvyšující se náklady na výstavbu, údržbu ani opravy. Stát udržoval velmi nízké nájemné, které zdaleka nepokrývalo náklady na byt. To vedlo k vysoké poptávce, kterou nebylo možno uspokojit. Proto se v 2. pol. 50. let začaly stavět panelové domy, které byly levnější a výstavba rychlá. Problémem ale byla nízká kvalita bytů a nedostatečná infrastruktura na nových sídlištích. V 70. letech se začalo více lidí stěhovat do měst, což způsobilo opětovné neuspokojení poptávky a následně výstavbu bytů. Zvýšila se i vybavenost bytů.

Ekonomická neefektivnost vedla k úvahám o větší účasti občanů na zajišťování bydlení. Proto byla podporována výstavba družstevních bytů a rodinných domů. Ale i v polovině 80. let nájemné krylo jen 50,4 % nákladů na byt. Největší část výstavby byla stále financována ze státního rozpočtu.

6.2 Transformace po roce 1989

Se změnou politického systému se změnil i pohled na bytovou politiku. Objevoval se neoliberalistický přístup, začalo se vytvářet tržní prostředí. Snižovala se role státu v oblasti bydlení a zodpovědnost byla přesouvána na domácnosti a další subjekty, které na tuto roli nebyly připraveny. Došlo k privatizaci bytového fondu. Prvním krokem byl převod státního fondu do obecního vlastnictví. Následně vznikl Zákon o vlastnictví bytů¹, umožňující převod jednotlivých bytů do vlastnictví občanů, který privatizační tendence ještě posílil. Současně se zavedla i spousta nových nástrojů bytové politiky, např. stavební spoření se státním příspěvkem, hypoteční úvěrování, program podpory výstavby nájemního bydlení a technické infrastruktury v obcích a vznik fondu rozvoje bydlení. Problémem byla celková nekonceptnost v novém přístupu a to se projevilo hlavně poklesem počtu nově postavených bytů a deformací skladby plateb za bydlení.

6.3 Současná bytová politika²

Současná koncepce má ambice dotvořit úplné spektrum tržně konformních nástrojů slučitelných s pravidly EU, které umožní každému občanovi podle schopnosti jeho participace uchopit nástroj k pořízení bydlení, a pro občany, kteří objektivně nejsou takové participace schopni, zajistit důstojné přiměřené sociální bydlení. Současně však v krátkodobé koncepci musí řešit obtížný úkol postupného odstranění deformací v oblasti nájemního bydlení tak, aby jeho horizontem byly standardní evropské poměry svobodných tržních vztahů a současně aby zajišťoval dostatečnou ochranu nájemníků, adresnou podporu potřebným a nevedl občany do situací hmotné nouze.

¹ Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů

² Koncepce bytové politiky z r.2005

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:

- ⌚ Pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje hypotéčního financování vlastnického bydlení,
- ⌚ pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení
- ⌚ pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností
- ⌚ pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Pro pořízení bytů na trhu dostupných jsou koncipovány nástroje podpor (například půjčky mladým občanům apod.)

V tomto roce stát poskytuje konkrétně tyto podpurné programy:

Programy SFRB¹: **Povodně 2009**, které jsou poskytovány ve formě úvěrů na opravy, na pořízení bydlení a úvěrů a dotací obcím; **Sociální byty** jejichž smyslem je podpořit výstavbu dostupných bytů pro skupinu obyvatel, která si není schopna z důvodů svého nízkého příjmu pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru; **Podpora mladých** ve formě Úvěru 300, což je nízkouročný úvěr na pořízení bydlení pro lidi do 35 let věku; **Bytové domy** ve formě programu NOVÝ PANEL určený na podporu oprav a modernizací bytových domů; **Podpora obcí** ve formě dotací na výstavbu sociálních bytů

Programy MMR²: **regenerace panelových sídlišť** zaměřené na revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlišťích s více než 150 byty; **výstavba technické infrastruktury**, pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů; **výstavba podporovaných bytů**, zaměřené na výstavbu sociálních nájemních obecních bytů pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodu svého věku, zdravotního stavu nebo z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti; **opravy domovních olověných rozvodů**, zaměřené na výměnu rozvodů v domech s cílem zvýšení kvality pitné vody.

Mimo tyto programy podpory bydlení MMR poskytuje v tomto roce i **podpory hypoték pro mladé lidi na starší byty**, **dotace NNO** a **dotace na následky živelných pohrom**.

Mimo MMR a SFRB poskytují podpory i další resorty. Např. Ministerstvo financí poskytuje podporu stavebního spoření a úhradu majetkové újmy bankám. Ministerstvo práce a

¹ Státní fond rozvoje bydlení [online]. Dostupné z <<http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory>>.

² Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Programy-Dotace>>.

sociálních věcí poskytuje příspěvek na bydlení a dávky sociální péče a Ministerstvo životního prostředí podporuje vlastníky při zateplování objektů.

Nepřímou formou podpory jsou daňové úlevy.

7 Veřejná kontrola v odvětví bydlení

Veřejná kontrola je jedním z charakteristických znaků veřejné správy a odvětví veřejného sektoru. Provádí se ve veřejném zájmu a podléhá zásadám publicity a povinnosti podávat veřejnosti informace. Veřejná kontrola se řídí heslem „kdo řídí-kontroluje“. Tzn., že orgány realizující politiku bydlení vykonávají kontrolu, ale samozřejmě jsou také kontrolovány.

Vláda ČR řídí a kontroluje činnost ministerstev.¹ Státní fond pro rozvoj bydlení má povinnost provádět kontroly, která je upravena smlouvou o poskytnutí dotace, podle které příjemce dotace souhlasí s prováděním kontroly efektivního a účelového čerpání. „*Ve smyslu organizačního řádu Fondu se jedná o provádění průběžné kontroly plnění podmínek poskytovaných dotací, závěrečnou kontrolu a závěrečné vyhodnocení dotace s návrhy na opatření.*“² Činnost SFRB je kontrolována buď dozorčí radou SFRB nebo externím odborníkem. Ministerstvo vnitra vykonává dozor a kontrolu nad samostatnou působností obcí a krajů, jejíž součástí je i oblast bydlení. Ministerstvo financí provádí finanční kontrolu. Funkci nezávislého kontrolního orgánu plní v České republice Nejvyšší kontrolní úřad. Ten kontroluje, zda subjekty zachází se státním majetkem a prostředky hospodárně a účelně a v souladu s právními předpisy.

8 Analýza finančních zdrojů

Do oblast bydlení jsou vynakládány vlastní, tržní a rozpočtové zdroje.

Vlastní zdroje – finanční prostředky ve vlastnictví jedince či instituce, kteří se snaží zabezpečit si bydlení. Jedná se o úspory, rezervy či příjmy z prodaného majetku.

Tržní zdroje – finanční prostředky, které subjekt získává na trhu. Tato forma zdrojů vyžaduje zřízení institucí, prostředníků, kteří shromažďují finanční prostředky a zároveň je alespoň částečně investují do bydlení. Těmito prostředníky jsou hypoteční banky, komerční banky, spořitelny a stavební spořitelny.

¹ Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky

² Věstník Nejvyššího kontrolního úřadu 2004 [online]. Dostupné z <<http://www.nku.cz/kon-zavery/K03017.pdf>>

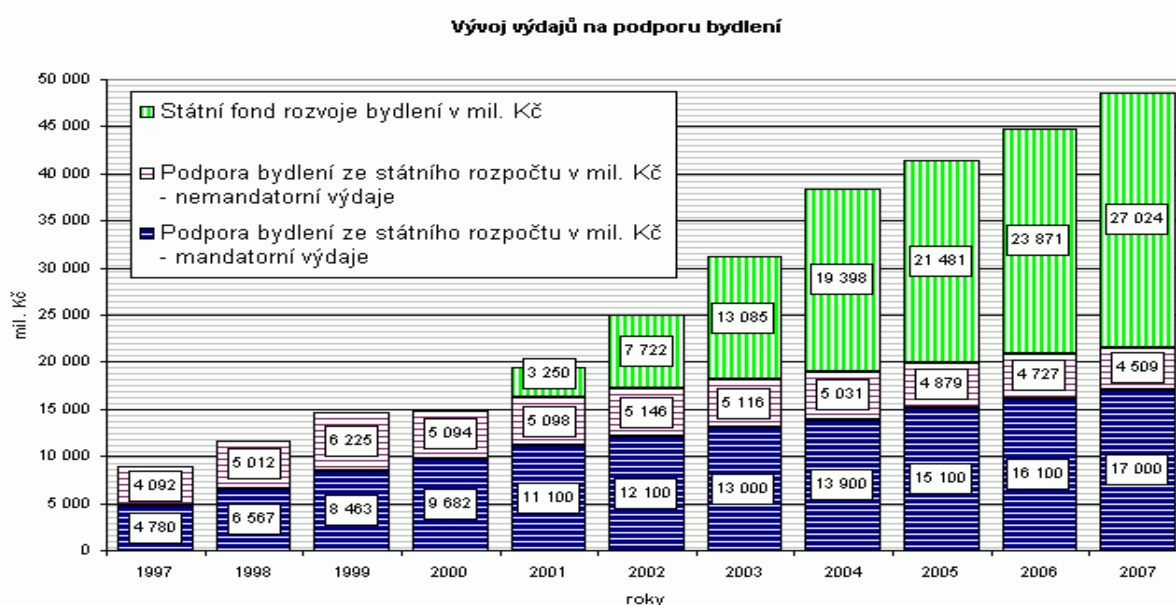
Rozpočtové zdroje - tyto finanční prostředky se nazývají subvence do bydlení¹

Subvence mohou být tříděny mnoha způsoby. Já se omezím jen na členění na objektové a subjektové subvence, nebo-li na podporu strany nabídky a podporu strany poptávky.

Objektové subvence jsou subvence poskytované na bytovou výstavbu a rekonstrukci či modernizaci stávajícího bytového fondu. Mezi tyto subvence patří úvěry poskytované z veřejných prostředků, příspěvky na stavební náklady a úrokové dotace.

Subjektové subvence jsou spojeny s náklady na bydlení. Jejich cílem je posílení hospodářských zdrojů uživatele. Jsou poskytovány domácnostem s nízkými příjmy, velkým rodinám, starším i mladým lidem ve formě např. příspěvků na bydlení a daňových úlev pro úroky placené z půjček na pořízení bytu.

Kolik zdrojů stát poskytoval od roku 1997 do roku 2007 můžete vidět na následujícím grafu.



Pramen: www.mmr.cz

Konkrétní podpory poskytované v ČR jsou uvedeny v podkapitole 6.3 .

9 Uplatnění faktorů efektivnosti v odvětví bydlení

9.1 Vnější faktory

Politické uspořádání společnosti a s tím související působení veřejné volby a veřejné kontroly při rozhodování o struktuře a financování veřejného sektoru

¹ Dle Polákové subvence do bydlení zahrnuje explicitní nebo implicitní toky finančních prostředků vyvolané činností vlády, která snižuje náklady bytové výstavby nebo spotřeby pod úroveň, které by dosahovaly na volném trhu.

Na politickém uspořádání společnosti závisí jaká bude bytová politika státu. Volič se prostřednictvím veřejné volby nepřímou podílí na rozhodování o tom, jak budou rozděleny jeho peníze, které zaplatil na daních. Aby bylo zajištěno, že tyto prostředky budou rozděleny tak jak mají a co nejefektivněji, byl vytvořen systém veřejné kontroly, která je vykonávána ve veřejném zájmu. Kontrola může být odborná nebo laická, kdy kontrolu vykonávají sami voliči.

Fungování tržního sektoru

Při absenci trhu by lidé nebyli schopni dost dobře uspokojit potřebu bydlení, tzn. že stát by byl nucen zajišťovat občanům bydlení a vynakládat hodně prostředků, což by bylo dlouhodobě nerealizovatelné a neefektivní.

Konkurenční prostředí

Konkurenční prostředí ovlivňuje cenu a udržuje ji v „rozumných“ mezích. Tím je umožněno uspokojit potřebu bydlení co nejširšímu okruhu osob, což snižuje potřebu intervencí státu. Tzn. zvýšení efektivity v odvětví.

9.2 Vnitřní faktory

Věda a technika

Pro odvětví bydlení je velmi důležitá věda i technika. Např. při výstavbě bytů je technika nezbytná, aby bylo možné zlevňovat stavbu, nezatěžovat životní prostředí, atd.

Struktura veškerých činností v odvětví bydlení

Uplatnění všech forem dělby práce

V odvětví bydlení je působnost rozdělena mezi stát a jeho orgány a územně samosprávné celky (viz. výše). Obce by měli mít širší pole působnosti, protože bydlení se dá nejlépe řešit na lokální úrovni.

Kvalifikace pracovníků

Jak kvalifikace pracovníků ve správě odvětví, tak kvalifikace pracovníků ve stavebnictví je pro efektivnost velice důležitá. Kvalifikace může ovlivňovat např. rychlost vyřízení administrativy a výstavby, kvalitu bydlení,...

10 Aktuální problémy

Velkým problémem v odvětví bydlení jsou vysoké hypotéky. Díky tomu si lidé v současné době čím dál častěji byty jen pronajímají. Měsíční nájemné je totiž vyjde levněji než měsíční splátky hypoték.

Objem nově uzavřených hypoték se za posledního tři čtvrtě roku meziročně snížil o více jak 37 procent. Naopak počet nájemních transakcí se zvětšil až o 20 procent. "Pronajímatelé si mohou mezi zájemci vybírat. V Praze nebo v Ostravě, kde je poptávka po pronájmu největší, na jeden byt v průměru připadá i patnáct zájemců," uvedl Havrlant. Největší cenové rozdíly mezi hypoteční splátkou a tržním nájemným jsou u velkých bytů. U menšího bytu jsou rozdíly o něco menší. I u nich je ale měsíční nájemné nižší než hypoteční splátka.¹

Možná právě kvůli nízké poptávce po hypotékách hypoteční banky v posledních měsících rozjely dvě vlny snižování úrokových sazeb. První na přelomu srpna a září, druhou v polovině října.

"Vzhledem k složitému procesu schvalování hypoték jsme nepředpokládali, že by se zářijové přepisování sazebníků nějakým výrazným způsobem projevilo na úrokových sazbách skutečně poskytnutých hypoték už v září. O to více jsme ale vyhlíželi data za říjen, která by již mohla alespoň naznačit, jestli banky myslely snižování úrokových sazeb vážně, a zda měli klienti skutečně v předchozích dvou měsících šanci získat výhodnější úrokovou sazbu," říká Luboš Svačina z odborného webu Hypoindex.cz. "Bohužel s říjnovými statistikami přišla ledová sprcha," dodává Svačina. Průměrná výše úrokových sazeb totiž v říjnu klesla oproti září jen o pouhé tři setiny procentního bodu na 5,6 procenta. Pětileté fixace dokonce v průměru podražily o dvě desetiny procentního bodu na 5,53 procenta. Největší pokles - ale jen o devět setin procentního bodu - zaznamenaly hypotéky s tříletou fixací.²

Dalším problémem, který souvisí i s problémem hypoték, je nižší bytová výstavba. Aktuálně.cz zveřejnilo článek, který uvádí, že kvůli recesi a neochotě bank poskytovat úvěry ubývá staveb určených k bydlení.

Stavět se začalo o 5,7 procenta méně bytů a domů než před rokem. Nejmarkantnější je pokles v počtu zahájených staveb rodinných domů, ten se snížil o více než 10 procent. Celkem se začalo stavět 11 234 bytů a rodinných domů. Ubylo i dokončených staveb, o 8,8% a vyhlídky do budoucna nejsou o moc lepší. Snížil se totiž i počet vydaných stavebních povolení.³

Klesající počet nově stavěných bytů a domů řeší Ministerstvo pro místní rozvoj. Podle návrhu, který vláda schválila, bude Státní fond rozvoje bydlení ručit za úvěry poskytnuté na výstavbu nájemních bytů. Toto opatření by mělo začít platit ještě letos.

11 Provázanost na EU⁴

Bytová politika nepatří do agendy EU a je ponechána v kompetenci členských států. Přesto má EU na bydlení v členských státech určitý vliv. Přímo ovlivňuje oblast bydlení např.

¹ Místo drahých hypoték si lidé byty raději pronajímají. Aktuálně.cz [online]. 6.11.2009. Dostupné z <<http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/bydleni/clanek.phtml?id=652145>>

² Hypotéky ve skutečnosti nezlevnily, průměr je 5,6 %. Aktuálně.cz [online]. 18.11.2009. Dostupné z <<http://aktualne.centrum.cz/finance/bydleni/clanek.phtml?id=653324>>

³ Bytů a domů se staví stále méně, lépe zatím nebude. Aktuálně.cz [online]. 19.11.2009. Dostupné z <<http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/bydleni/clanek.phtml?id=653422>>.

⁴ Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. Dostupné z <[http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-\(1\)/Prilohy/Bydleni-a-bytova-politika-evropskych-zemi](http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Koncepce-bytove-politiky-(1)/Prilohy/Bydleni-a-bytova-politika-evropskych-zemi)>.

pravidly pro zadávání veřejných zakázek, předpisy o stavebních výrobcích, nebo směnicemi Komise EU, které se týkají v rámci finančních trhu také hypotečního úvěrování.

Mnohem rozsáhlejší jsou nepřímé vlivy EU působící na bytovou politiku členských států. Jde o to, že se rozšiřuje oblast, co které EU zasahuje a které s bydlením souvisí. Např. se jedná o zprostředkované vlivy hospodářské politiky, o posilování regionálního aspektu rozvoje nebo o sociální stránku rozvoje EU.

V současnosti jsou pro oblast bydlení v Evropě charakteristické tyto rysy:

- neexistuje plošná bytová nouze
- ve vyspělých evropských zemích je dosaženo vysoké úrovně bydlení, projevující se ve vysokém počtu bytů vzhledem k počtu obyvatelstva a domácností a v kvalitě bytového fondu, jehož rekonstrukci a modernizaci je věnována velká péče.
- zvyšování úrovně bydlení je však dlouhodobě provázeno růstem cen bydlení
- celkově vysoká úroveň bydlení je provázena zhoršováním bytové a tím i celkové sociální situace nejhudších domácností

12 Přehled legislativy pro odvětví bydlení

Právo na bydlení bylo formulované mnoha mezinárodními dokumenty. Prvním takovým dokumentem byla Všeobecná deklarace lidských práv schválená v roce 1948. Toto právo je ale nenárokové a proto je v jednotlivých státech zajišťováno různě. Evropská sociální charta upravuje povinnost členských států začlenit právo na bydlení (nejen) do své vnitřní politiky. V roce 1988 byla přijata Světová strategie bydlení do roku 2000, která uvádí, že všechny státy OSN bez výjimky mají určité závazky v oblasti bydlení, jako např. zřízení ministerstev nebo jiných orgánů pro otázky bydlení, alokace zdrojů do sektoru bydlení, vypracování bytové politiky, programů a projektů. Dalším přínosným dokumentem je Agenda Habitat, což je závěrečný dokument Konference OSN o lidských sídlech.

V ČR je právo na bydlení upraveno v Listině základních práv a svobod.

Mezi základní zákony upravující odvětví bydlení patří:

Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve kterém je vymezena působnost a zásady činnosti jednotlivých ministerstev

Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení, který definuje např. orgány Fondu, příjmy a rozpočet Fondu, možnosti použití prostředků Fondu, atd.

Zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, který vymezuje jejich působnost

Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, který upravuje některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům. Tento zákon bude změněn zákonem č. 345/2009 Sb. , který nabude účinnosti dne 1.1.2010

Zákon č. 378/2005 Sb. o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení

Oblast bytové politiky je upravována spoustou vládních nařízení, které se převážně týkají užívání finančních prostředků Fondu, udělování dotací, programů podpory .

13 Závěr

Tato práce stručně popisuje teoretickou stránku bydlení a naznačuje jaká bytová politika je v České republice realizována.

Oblast bydlení je velmi důležitou součástí života každého z nás. Bydlení ve vhodných podmínkách je nezbytné jak pro zdravý fyzický vývoj, tak i rozvoj osobnosti a lidského potenciálu. To je hlavní důvod, proč by stát měl zasahovat, a v případě České republiky také intenzivně zasahuje, do této oblasti. Podle mého názoru jsou intervence státu opravdu nutné, protože náklady spojené s bydlením jsou velmi vysoké a pro spoustu lidí sahají nad jejich možnosti.

14 Použitá literatura

Špalková, D. Bydlení. In Rektořík, J. Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2007. s. 237-246.

Olga Poláková a kol. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5

Baková, L., Hlaváč, J., Rektořík, J., Vališ, K. Bydlení. Brno: ESF MU, 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1

Internetové zdroje

Věstník Nejvyššího kontrolního úřadu 2004 [online]. [cit. 2009-11-25]. Dostupné z <<http://www.nku.cz/kon-zavery/K03017.pdf>>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. [cit. 2009-11-23]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Ministerstvo>>

Státní fond rozvoje bydlení [online]. c2009, [cit. 2009-11-23]. Dostupné z <<http://www.sfrb.cz>>

Ministerstvo pro místní rozvoj, Bytová politika [online]. [cit. 2009-11-22]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>

Zpráva k závěrečnému účtu kapitoly Ministerstvo pro místní rozvoj za rok 2008 [online]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Ministerstvo/Rocni-zprava-kapitoly-Ministerstvo-pro-mistni-rozv>>

Aktuálně.cz [online]. [cit. 2009-11-23]. Dostupné z <<http://aktualne.centrum.cz/ekonomika/bydleni/>>.

Ministerstvo financí České republiky [online]. c2005-2009, [cit. 2009-11-25]. Dostupné z <<http://www.mfcr.cz/cps/rde/xchg/>>.