

Masarykova univerzita v Brně

Ekonomicko-správní fakulta

Studijní obor: Veřejná ekonomika



Bydlení

seminární práce do předmětu Ekonomika veřejného sektoru

Vypracovala: Olga Ivanova

Brno, prosinec 2009

Obsah

Úvod	3
I. Obecně k problematice bydlení	4
1.1. Charakteristika bydlení jako statku, jeho funkce a zařazení ve veřejném sektoru podle kritéria potřeb.	4
1.2. Formy bydlení a bytový fond.	4
1.3. Specifika bydlení.	6
1.4. K právům na bydlení.	7
1.5. Institucionální struktura.	8
1.6. Faktory efektivnosti odvětví.	8
1.7. Finanční zdroje odvětví.	9
II. Bytová politika.	10
2.1. Základní typy bytové politiky v EU	11
2.2. Historické aspekty bytové politiky.	12
2.3. Cíle a nástroje bytové politiky.	12
2.4. Aktuální problémy v oblasti bydlení.	14
III. Podíl nájemného bydlení na celkovém bytovém fondu ve vybraných zemích EU.....	15
IV. Přehled základní legislativy pro odvětví bydlení.	16
V. Závěr.....	16
VI. Seznam použitých zkratk.	17
VII. Seznam tabulek a grafů.	17
VIII. Použita literatura:	18

Úvod

Problematika bydlení je i v dnešní době stále velice diskutovaným tématem a to nejen mezi odbornou veřejností. Bydlení lze bezpochybně zařadit do kategorií zcela základních potřeb člověka, již něčím nelze nahradit. Bylo by nesprávné na potřebu bydlení pohlížet pouze jako na potřebu pořízení „střechy nad hlavou“. Získání obytného prostoru je teprve prvním krokem k naplňování potřeb bydlení. Obydli je pro člověka jakási jistota, o kterou se může opřít.

Bydlení je v současné době důležité i pro sociální, ekonomický a kulturní vývoj společnosti. Na bydlení lze nahlížet z různých uhlů pohledu. Bydlení je především sociální proces. Ve sféře bydlení se člověk rodí, rozvíjí, přepravují se na následné pracovní a občanské uplatnění. Pro většinu lidí bydlení je spojeno s pocitem osobní svobody, seberealizaci a s vnímáním domova. Pro člověka je to důvěrně známá oblast do níž zcela přirozeně rad vrací.¹ Také na bydlení se dá dívat jako na ekonomický statek, který má svou cenu. Právě cena toho státku společně s příjmovou stránkou rozpočtu domácnosti bude ovlivňovat jeho dostupnost.

Cílem práce je poskytnout základních informace o problematice bydlení a bytové politice. Nastítnit nezastupitelnou role státu v této sféře. Ve své seminární práci oblasti bydlení se budu zabývat jako komplexním fenoménem, který obsahuje sociální, technické, ekonomické, politické a v neposlední řadě právní aspekty. Seminární práce rozdělím do dvou částí. První část bude obsahovat charakteristiku bydlení jako statku, popise hlavně jeho specifika, faktory ovlivňující sféru bydlení, práva občana v oblasti bydlení. Ve druhé části se zaměřím na bytovou politiku prostřednictvím které stát naplňuje základní cíl – zvýšení dostupnosti bydlení pro všechny občane dané země. Při zpracování seminární práce bude použita hlavně popisná metoda, metoda analýzy a srovnání.

¹ REKTOŘÍK, J: *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Express, 2007. 309 s. ISBN 9788086929293. str. 238

I. Obecně k problematice bydlení.

V první části mé seminární práci já se pokusím odpovědět na následující otázky: Co je to bydlení? Do jaké kategorie statku lze bydlení zahrnout? Jaká specifika jsou spojena s bydlením? Jaké subjekty spojuje otázka bydlení?

1.1. Charakteristika bydlení jako statku, jeho funkce a zařazení ve veřejném sektoru podle kritéria potřeb.

Dřívě než se pustíme do této problematiky považuje za důležité definovat pojem bydlení i když je oficiální definice pojmu bydlení v České republice neexistuje. Rada autorů (Schutzová R., Poláková O.) **bydlení** definuje jako činnost, související s užíváním obydlí. Přičemž za obydlí se považuje nějaký prostor, který ochrání jedince proti nežádoucím vlivům z vnějšího prostředí. Bydlení plní řadu dalších funkcí, poskytuje například: ²

- a. ochranu před nepříznivými vlivy přírody (nejstarší funkce obydlí),
- b. prostor pro rodinný život a výchovu dětí v rodině,
- c. prostor pro pasivní a aktivní odpočinek,
- d. prostor pro skladování, přípravu a konzumaci potravy,
- e. ochranu před nežádoucími kontakty s lidmi a další.

Nejsou ani dva stejné jednotlivci, které by potřebu bydlení pociťovali stejně. Jednak je tomu v Evropě, jinak třeba v Africe, někdo potřebuje luxusní bydlení, jiný si vystačí i s jedním pokojem, ale všechny potřebujeme alespoň minimální „střechu nad hlavou. Jak již tušíme, bydlení není veřejný statek ale ekonomický statek obchodovatelný na trhu, jehož cena se utváří na základě střetu nabídky s poptávkou. Převís nabídky nad poptávkou bude tlačit cenu dolů, převís poptávky pochopitelně nahoru. Požadavek, aby byl tento statek všem dostupný, není možné splnit za podmínek volného neregulovaného trhu s byty. Což je hlavním argumentem pro vládní intervence do systému bydlení. Bydlení, jako takové, se řadí do odvětví privátních statků podporovaných z veřejných rozpočtů.

1.2. Formy bydlení a bytový fond.

V dnešní době existuje tři formy bydlení a to buď bydlení vlastnické, nájemní nebo družstevní. Každá z forem vlastnictví přináší své výhody a nevýhody. Samozřejmě vlastnická forma bydlení je nejžádanější a nejvíce pohodlnější, asi každý občan si přeje bydlet ve vlastním, ale koupě vlastního bytu nebo domu je bohužel velice drahá záležitost. Družstevní byt má své přednosti, především je to nízká cena oproti bytu v soukromém vlastnictví, další výhodou je to, že družstvo pečuje o společné části domu, spravuje a opravuje je. Co se týče pronájmu bytu, tak dá se říct že, tato forma bydlení je spíše jen přechodným řešením než dlouhodobou alternativou vůči vlastnickému bydlení.

Bytový fond zahrnuje veškeré byty v majetku města a se skládá z následujících sektorů:³

² SCHUTZOVA, R.: *Vybrané problémy ze sociální politiky*. 1. vyd. Brno : Masarykova univerzita, 1997. 122 s. ISBN 8021015136 str. 40

³ ŠILNÁNKOVÁ, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města* Hradec Králové: [Civitas per Populi], 2006. 200 str. ISBN 8090381308 str. 13

- soukromý nájemný sektor,
- nájemný sektor,
- družstevní sektor,
- vlastnický sektor.

Soukromý nájemný sektor

Tento sektor vznikl na základě restituce nemovitosti a tvoří zhruba 7% z celkového počtu trvale obydlených bytů. Soukromé pronajímatele jako každý ziskový subjekt usilují o maximalizaci zisku což je v rozporu se zájmy nájemců. Stát aby ochránil nájemci provádí různé formy regulace a kontroly nájemného. Investoři nemají o tuto oblast zájem, neboť investice do nájemného bydlení má ve srovnání s vlastnickým bydlením dlouhou dobu návratnosti a navíc je odrazuje vysoká ochrana nájemců.

Obecní nájemný sektor

Tento sektor vznikl po roce 1991, převodem tzv. státních bytů do vlastnictví obcí. Tento sektor se postupně zmenšuje, protože obce část svého bytového fondu privatizují. Děje se to buď prostřednictvím prodeje celých domů právnickým osobám, tvořenými stávajícími nájemníky, nebo prostřednictvím prodeje jednotlivých bytů do vlastnictví, opět většinou stávajících nájemníků. V tomhle sektoru se nejčastěji uplatňuje nákladové nájemné nebo nájemné jehož výše je odvozena od příjmů nájemců a nedosahuje nákladové úrovně. Nízké nájemné způsobuje převis poptávky nad nabídkou. Pro zachování sociálního zaměření tohoto typu bydlení často se uplatňuje nějaký přidělový systém.⁴

Družstevní sektor

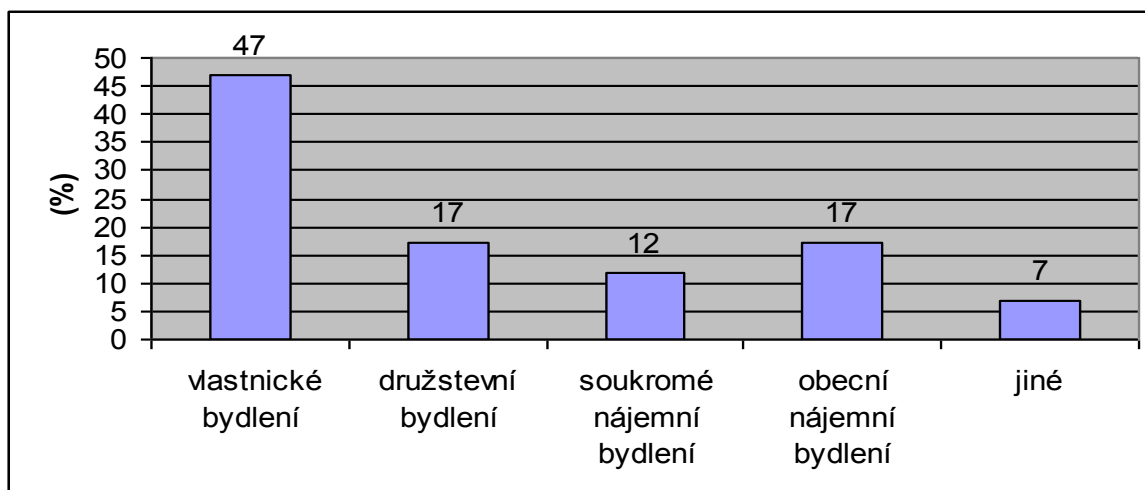
Tento sektor je tvořen především byty ve vlastnictví bývalých Stavebních bytových družstev (SBD). Kromě již zmíněných SBD jsou součástí sektoru také byty vlastněné bývalými Lidovými bytovými družstvy (LBD) a byty ve vlastnictví PO, převážně družstev. Která byla založena nájemníky za účelem privatizace domu.

Vlastnický sektor

Tento sektor je tvořen zejména rodinnými domy, mimo ně zde existují i jednotlivé byty v osobním vlastnictví situované v bytových domech, které vznikly buď v důsledku privatizace obecních nebo družstevních bytů nebo pochází z nové výstavby. Je nejžádanější formou bydlení protože představuje nejen nejlepší investice ale také nejvíce komfortní způsob bydlení. Vlastnický sektor je dlouhodobě nejvíce expandující část trhu s byty, k čemuž přispívá nejen zaměření státní podpory, ale i problémy, které jsou spojeny s nájemním bydlením.

⁴ VALENTOVÁ, B.: *Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie*, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian>>

Graf 1: Sektory bydlení v České republice.



Zdroj: ČSÚ, *Sčítání lidu domů a bytů 2001*. [citováno 20. 12. 2009]. Dostupné z http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/scitani_lidu_2001.

1.3. Specifika bydlení.⁵

Bydlení, jak už jsem naznačila, není normální statek ale nezbytní a se vyznačuje určitými specifiky. Ukážeme některé z něj:

Bydlení ovlivňuje uspokojování řady dalších potřeb. Vytváří prostředí pro rozvoj rodinného života, rádu aktivit, atd. Ovlivňuje tedy sociální rozvoj člověka. Se spotřebou bydlení souvisí velké množství pozitivních i negativních externalit. Externality jsou jak přímého tak i nepřímého charakteru, čili ovlivňují jak samotné domácnosti tak i jejich sousedi.

Bydlení je heterogenním a komplexním zbožím. Všechny byty a domy jsou si navzájem odlišné to si všimne každý už z prvního pohledu. Liší se design, stáří, kvalita použitých materiálů, počet a kvalita přidružených prostorů a mnoha dalších.

Bydlení je zbožím dlouhodobé spotřeby. Pořízení vlastního bytu či domu je specifickou investicí do budoucna, která představuje nemalou finanční zátěž domácnosti. Vysoké náklady na bydlení motivují domácnosti k úsporám a ovlivňuje tak akumulaci a tvorbu kapitálu ve společnosti.

Významnou charakteristikou bydlení je jeho **fixace v prostoru**, což výrazně ovlivňuje jeho cenu na trhu s byty. Když se domácnosti rozhodují, kde budou žít, posuzují nejen vlastnosti bytu ale také lokality ve které se ten byt nachází. Všechny chceme bydlet v nějaké lokalitě poblíž našeho zaměstnání nebo školy, lékaře. Je zřejmé, že cena pro stejně kvalitní bydlení někde na okraji města bude odlišná od ceny bydlení v blízkosti centra. Na rozdíl od ostatních zboží byt nemůžeme jednoduše „přenést“ z jedné lokality někam jinam.

⁵ LUX, M.: *Mikroekonomie bydlení* : podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002, s. 15.

Vysoké transakční náklady případných stěhování (nalezení, zařízení nového bydlení). Transakční náklady jsou často natolik velké, zejména když vyhledáváte bydlení prostřednictvím realitních kanceláří, že ovlivňují samotný výběr budoucího bydlení.

Relativně **vysoká míra intervence státu na trhu s bydlením**, která souvisí zejména se skutečností, že bydlení je základní lidskou potřebou, a každý občan má právo na přiměřené bydlení. O tom podrobněji bude pojednáno ve druhé části seminární práce.

1.4. K právům na bydlení.

Potřeba bydlet je nezbytná pro život každého člověka, a proto se právo na bydlení týká všech občanů každé země. Právo na bydlení je formulováno v řadě mezinárodních dokumentů a také v ústavech různých států (Belgie, Itálie, Rakousko, Španělsko, Švédsko a další). Mezi nejvýznamnější dokumenty zřejmě lze zařadit:

- **Všeobecnou deklaraci lidských práv** (The Universal Declaration of Human Rights), která byla přijata Valným shromážděním OSN v roce 1948, jejíž článek č. 25 říká: „*Každý má právo na takovou životní úroveň, která by byla s to zajistit jeho zdraví a blahobyt i zdraví a blahobyt jeho rodiny, počítajíc v to zejména výživu, šatstvo, byt a lékařskou péči, jakož i nezbytná sociální opatření...*“⁶
- **Deklaraci práv dítěte** (Declaration on the Right of the Child), přijatou v listopadu 1959, se v paragrafu 4 uvádí, že „*Dítě má právo na přiměřenou výživu, bydlení, zotavení a lékařskou péči...*“⁷
- **Deklaraci o sociálním pokroku a rozvoji** (Declaration on Social Progress and Development), již byla přijatá v prosinci 1969, v části II článku 10 uvádí, že „*... základních svobod lze dosáhnout mj. opatřeními zaměřenými na přiměřené bydlení a na zajištění komunálních služeb pro všechny, zejména osoby s nízkými příjmy a početné rodiny.*“⁸
- **Mezinárodní pakt OSN o ekonomických, sociálních a kulturních právech**, v jejímž 11. článku je řečeno: „*Státy, smluvní strany Paktu, uznávají právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek. Smluvní státy podniknou odpovídající kroky, aby zajistily uskutečnění tohoto práva, uznávajíc pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce, založené na svobodném souhlasu.*“⁹

⁶ OSN. *Všeobecnou deklaraci lidských práv* (The Universal Declaration of Human Rights). [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>>

⁷ *Deklarace práv dítěte* (Declaration of the Rights of the Child). New York, 29. 11. 1959 [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://icv.vlada.cz/assets/tema/Charta_detskych_prav.pdf>

⁸ *Deklarace o pokroku a rozvoji v sociální oblasti*. (Declaration on Social Progress and Development) New York, 11. 12. 1969 [citováno 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.dobromysl.cz/scripts/detail.php?id=1620&tmplid=45>>

⁹ OSN. *Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech*. New York, 19. 12. 1966 [cit.20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/mezinarodni-pakt-o-hospodarskych-socialnich-a-kulturnich-pravech.pdf>>

Přiměřené bydlení patří mezi základní lidský sociální práva. **Právo na bydlení** je nenárokové a nevymáhateľné; jeho naplnění je výrazem zodpovědnosti vlád za životní podmínky obyvatelstva. Právo na bydlení rozhodně nemůže být chápáno jako zákonné právo na zajištění obydlí. Vlády usilují o zajištění finanční dostupnosti bydlení zejména pro nejchudší vrstvy obyvatelstva. Čili pro té občane, kteří nejsou schopné z nějakých důvodu si zajistit adekvátní bydlení.¹⁰

1.5. Institucionální struktura.

V otázce zajištění bydlení pro sociálně slabé domácnosti vystupují nejen státní orgány na všech úrovních ale také soukromý sektor, nevládní organizace, mezinárodní organizace, občanské organizace. Nejdůležitější role pochopitelně hraje stát, vytváří právní a ekonomické prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, dále vytváří a realizuje podpůrné nástroje. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR (MMR) a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) prostřednictvím jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory (např. program Panel). O tom podrobněji bude pojednáno v druhé části seminární práce. Role kraje na rozdíl od centra je poměrně slabá. V některých zemi kraje vytváří vlastní koncepční dokumenty, rozdělují dotace a provádějí kontrolní činnost. V oblasti bytové politiky obec také má své práva a povinnosti. Sem patří zejména alokace sociálního bytového fondu, rozdělení dotaci, realizace bytové politiky státu, dohled nad neziskovými organizacemi. Nesmíme zapomenout ani na zájmová organizace či sdružení, které zastupují a hájí zájmy subjektů na trhu s byty. Sem patří zejména Sdružení na ochranu nájemníků (SON) nebo stojící na druhé straně Občanské sdružení majitelů domů (OSMD).

1.6. Faktory efektivnosti odvětví.

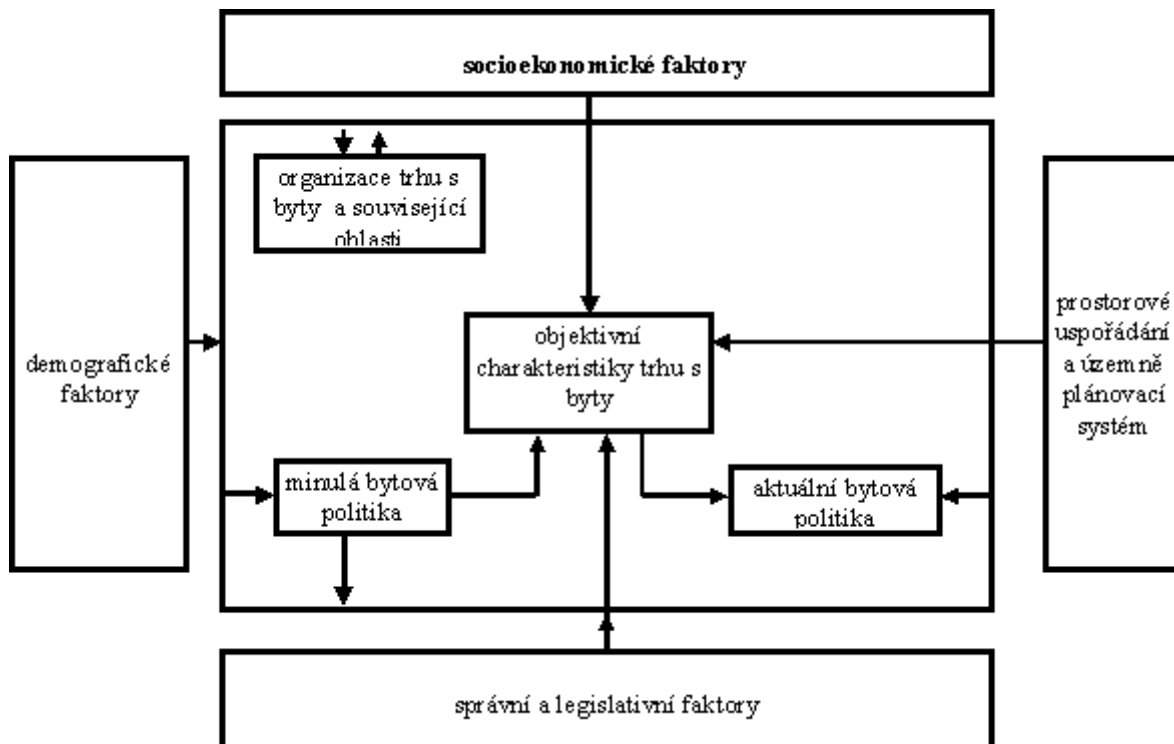
Obecně v odvětví bydlení působí tendence k neefektivnosti. Na selhání trhu s byty lze pohlížet z různých hledisek, např. historického, ekonomického nebo sociálního. Existuje mnoho faktorů, které ovlivňují ekonomiku každého odvětví veřejného sektoru, tyto faktory lze členit na vnější a vnitřní faktory efektivnosti.¹¹ Jako nejvýznamnější vnější faktory efektivnosti, působících v odvětví bydlení, bych uvedla faktory demografické. Vysoká porodnost, migrace, úmrtnost nebo rozvodovost to vše výrazně ovlivňuje poptávku po bydlení. Nízká úroveň úmrtnosti s nízkou úrovní porodnosti v ČR, způsobuje prudký nárůst podílu osob nad 65 let v populaci. Tím pádem vzrůstá počet domácnosti jednotlivců a poptávka po malých levných bytech pro osaměle žijící důchodce, po bytech v domech s pečovatelskou službou a bytech v domovech důchodců. Úroveň rozvodovosti v ČR je od roku 1989 stabilizovaná na vysoké úrovni. Každý rok zde dochází k přibližně 30 tisícům rozvodů, což přispívá následně k růstu poptávky po bydlení.¹² Na následujícím schématu ukážeme další faktory, determinující sféru bydlení.

¹⁰ VALENTOVÁ, B.: *Sociální aspekty bydlení*, leden 1999, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Socialni-aspekty-bydleni>>

¹¹ REKTOŘÍK, J.: *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. aktualiz. vyd. Praha : Express, 2007. 309 s. ISBN 9788086929293. str. 238

¹² *Demografický vývoj České republiky v letech 1991-2001*, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/standarty2003_m41.pdf>

Schéma 1: Faktory ovlivňující sféru bydlení.



Zdroj: VALENTOVÁ, B., KOHOUT, J.: *Cesta do Evropské unie - bydlení a bytová politika v Evropské unii*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj, 1997, s. 32.

1.7. Finanční zdroje odvětví.

Finanční prostředky vynakládané do oblasti bydlení lze rozdělit do tří skupin:

- zdroje vlastní,
- zdroje tržní,
- zdroje rozpočtové .

Samotný název **vlastní** už nám napovídá, že se jedná o prostředky jedince (veškeré úspory, rezervy, příjmy s prodaného majetku), který si snaží zabezpečit bydlení.

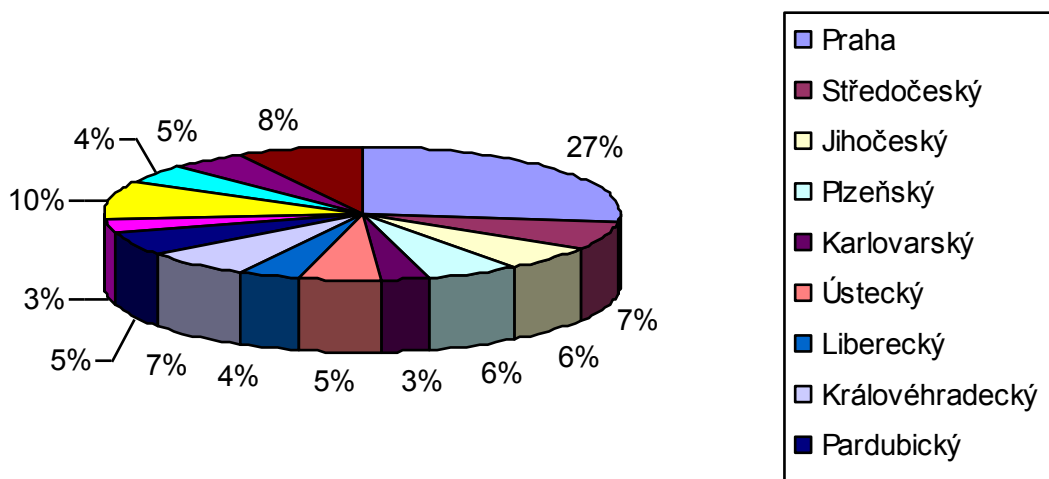
Tržní zdroje jsou získávané na trhu prostřednictvím finančních institucí, které vystupují jako prostředníci, čili přijímají vklady a poskytují úvěry. V Evropě existuje tradičně čtyři základní typy finančních institucí od kterých můžeme získat finanční prostředky k financování bydlení. To jsou:

- hypoteční banky,
- komerční banky.
- spořitelny,
- stavební spořitelny.

Ne každý občan má dost vlastních prostředků na pořízení nebo výstavbu nového vlastního bydlení, proto si pořizuje různé formy úvěrů. Realizace rostoucího objemu hypoték se orientuje zejména na výstavbu rodinných domků, což má pozitivní vliv na rozvoj obcí,

podporuje to zaměstnanost místních obyvatel. Následující graf ukazuje kolik (v %) bylo poskytnuto hypotečních úvěrů v ČR dle jednotlivých krajů.

Graf 2: Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2008 podlé jednotlivých krajů.



Zdroj: MMR: *Statistiky z oblasti bytové politiky*. [citováno 20.12.2009]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=81c61d62-f53e-4a79-a99f-bb64edc17ef6>

Rozpočtové zdroje jsou do oblasti bydlení poskytované z veřejných rozpočtů. Například ze státního rozpočtu, z rozpočtů kraje či obcí, ze Státního fondu rozvoje bydlení. Jde o takzvané dotace a subvence a jsou jedním z nejdůležitějších nástrojů bytové politiky.

II. Bytová politika.

Bydlení je obecně považováno za jednou ze základních lidských potřeb. Ve všech zemích, bez ohledu na politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly mezi nimi, proto také existuje nějaká forma bytové politiky, ať už formulovaná jako samostatná politika nebo implicitně přítomná v řadě jiných politik. Ačkoliv se konkrétní cíle bytových politik mohou značně odlišovat stát od státu, a také významně proměňovat v čase, panuje široká shoda o tom, co jejich globálním cílem: zajistit přiměřeně kvalitní a dostupné bydlení pro místní obyvatele. Konstatování nutnosti zlepšit kvalitu a dostupnost bydlení je povinně přítomno v úvodních pasážích všech programů bytové politiky.¹³ Bytovou politiku lze v širším pojetí chápat jako činnost soustavy státních orgánů a obcí vytvářející celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb občanů.

¹³ LUX, M.: *Standardy bydlení 2003/04 : bytová politika v ČR : efektivněji a cíleněji*. Praha : Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004. str. 9

2.1. Základní typy bytové politiky v EU.¹⁴

Bytová politika v rámci EU založena na základě subsidiarity, což znamená že členské státy řeší otázky, týkající se bydlení, na místní úrovni. Kvůli rozdílnému vývoji států, rozdílné kultuře, tradicii a mnoho dalších faktorů, bytové politiky jednotlivých zemí jsou velice diferencované. Státy působí na trhu s bydlením odlišnými způsoby, což ovlivňuje celou sféru bydlení. Proto musíme vymezit určité oddělující linie, kterými se bytové systémy liší.

- **„Geografická hranice“** představuje první linie, která dělí Evropu na severní a jižní. V členských zemích, ležících v severní části Evropy, můžeme pozorovat větší míru intervencí států do sféry bydlení, než je tomu u států, ležících v jižní Evropě. Portugalsko nebo Řecko mají méně rozvinutou bytovou politiku než Německo, kde bytová politika se vyznačuje dlouhodobou tradicí.
- Podle komplexnosti bytové politiky, čili jinými slovy podle **rozsahu intervencí státu na trhu s byty**, lze vymezit dva typy bytové politiky a to buď „komplexní hranice“ nebo „doplňková“.
 - **„Komplexní“** se vyznačuje širokou intervencí státu do trhu s byty a je zaměřena víceméně na všechny vrstvy společnosti. Jako reprezentanty lze uvést SRN, Francie nebo Nizozemí.
 - Hlavní charakteristikou **„doplňkové hranice“** je především silné spoléhání na tržní mechanismus. Stát usiluje o pomoc nízkopříjmovým a ohroženým skupinám obyvatelstva. Tyto politiku realizuje Velká Británie.
- Podle druhu prosazování **sociální politiky** evropskou bytovou politiku můžeme členit na čtyři typy :
 - První typ je založen na sociální rovnosti občanů. Klade důraz na podporu rovného přístupu k bydlení a to pro všechny občany. Proto stát silně intervuje na trhu s byty a podporuje hlavně nájemní a družstevní bydlení. Sem se řadí zejména severské státy, jejichž bytová politika odvozena od sociálně demokratického režimu „welfare state“ .
 - Druhý typ bytové politiky je odvozen od tzv. korporativistického, resp. pracovní výkonového modelu sociálního státu, jehož sociální politika se odvíjí především od pracovní aktivity jedince na trhu práce a zdůrazňuje tradiční sociální diferenciaci společnosti. A i přes velké spoléhání na tržní mechanismus, stát do velké míry zasahuje do trhu a podporuje všechny formy bydlení. Klasickým příkladem je Německo, Rakousko či Francie.
 - Třetí typ je odvozen od liberálního státu veřejných a sociálních služeb, což znamená, že stát je ochoten poskytnout pomoc jen v tom případě pokud jednotlivec už není si schopen pomoci sám. Příkladem je Velká Británie, kde je nejvíce podporováno vlastnické bydlení.
 - Bytová politika je méně rozvinutá, stát svým občanům pomáhá jen málo, vytváří pouze jakousi záchrannou sociální síť. Veškerá péče o bydlení skoro zcela

¹⁴ Zpracováno na základě: VALENTOVÁ, B. a kol.: *Bydlení a bytová politika v EU*. Praha 1997, [cit.20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bydleni-a-bytova-politika-v-Evropske-Unii>>

ponechaná na občanech. Příkladem tohoto přístupu jsou spíše agrární země, tj. Portugalsko, Řecko apod.

Na výše zmíněné modely evropské bytové politiky musíme nahlížet jako na pomůcky pro postižení odlišnosti bytové politiky mezi jednotlivými členskými státy. Současnou bytovou politikou České republiky by se dalo přiblížit k korporativistickému modelu. Stát ponechává pro občana velké prostředí pro zajištění jeho potřeb ale zároveň provádí značné intervence na trhu s byty.

2.2. Historické aspekty bytové politiky.

Regulační zásahy státu v oblasti bydlení mají v České republice dlouhou tradici. Do roku 1989 existoval na území ČR administrativně přidělový systém, což bylo tehdejší řešení bytového problému bezprostředně po válečném období. Po roce 1948 vycházela státní bytová politika z principu, že byt je natolik významný statek v životě člověka, že růst nákladů na jeho výstavbu, údržbu a správu se nemá přenášet do výdajů domácností. Nová bytová výstavba byla financována z větší části prostřednictvím státního rozpočtu. Velká finanční zátěž veřejných rozpočtů vedla k tomu, že docházelo k útlumu rozvoje dopravy.

Podobně jako v ostatních sférách ekonomiky, v oblasti bydlení byla po roce 1989 zahájena transformace od přidělového systému hospodaření s byty k systému založenému na respektování tržních principů. Za klíčové události transformačního období v oblasti bytové politiky lze označit restituci části bytového fondu, bezúplatný převod nerestituované části bytového fondu do vlastnictví obcí, privatizaci obecního nájemního bytového fondu, zavedení některých nových nástrojů bytové politiky – zejména příspěvku na bydlení, stavebního spoření a hypotečního úvěrování.¹⁵

V roce 1997 byl přijat vládou a poté chválen Poslaneckou sněmovnou Parlamentu závažný koncepční dokument "**Záměry a opatření vlády v oblasti bydlení**", na základě jehož postupnému rozšíření nástrojů podporujících a usměrňujících oblast bydlení obvyklých v evropských zemích. V roce 2000 na základě zákona č. 211/2000 Sb. vzniká Státní fond rozvoje bydlení se sídlem v Olomouci. Účelem Fondu je podporovat rozvoj bydlení v České republice v souladu s koncepcí bytové politiky. Pak v roce 2001 dochází k aktualizaci koncepce bytové politiky. Poslední koncepce bytové politiky byla schválena vládou v roce 2005 a představuje záměry vlády do roku 2010.

2.3. Cíle a nástroje bytové politiky.

Definovat cíle v oblasti bydlení vůbec není jednoduchý úkol. Je celá řada potenciálních cílů, které by mohla bytová politika sledovat. Základní cíl bytové politiky lze obecně definovat jako dosažení uspokojivé úrovně bydlení občanů dané země.¹⁶ Vedle hlavního cíle bytové politiky stojí další doplňkové cíle, které vedou k naplnění cíle hlavního. Jako příklad lze uvést:

- odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,

¹⁵ SUNEGA P.: *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*, Sociologický ústav AV ČR, Praha [cit. 20.12.2009]. Dostupné z http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/soccas41_2_sunega.pdf

¹⁶ POLAKOVÁ, O. kol.: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Express, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 8086929035 str. 30

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti,
- zvyšování kvality bydlení,
- zvyšování nabídky bydlení,
- podpora nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením.

Pro dosažení cílů bytové politiky jednotlivé státy vytvářejí vhodný právní, fiskální a institucionální rámec. Jak již jsem výše zmínila, v jednotlivých zemích se liší chápání uspokojivé úrovně bydlení tak pochopitelně se budou lišit a i způsoby i způsoby, kterými budou chtít své cíle dosáhnout. Nástroje bytové politiky, kterými stát intervnuje do oblasti bydlení, lze rozdělit do 4 skupin:¹⁷

- regulace,
- poskytování informací, podněcování,
- posilování konkurence,
- subvencování.

Regulace se obvykle týká nájemného. Regulaci podléhá buď zisk pronajímatele (dochází k omezení zisků) nebo výše nájemného placeného nájemníky (mrazení dosažené výše nájemného). Formou regulací představuje i administrativní předělování bytů v době akutní nouze (v době války).

Dalším významným nástrojem je poskytování a šíření informací o situaci na trhu s byty, což může pomoci snížit průměrnou dobu neobsazenosti bytů a náklady, které s tím souvisí.

Zvyšování konkurence na trhu s byty lze realizovat prostřednictvím poskytování obecních pozemků na výstavbu, nebo prostřednictvím obecního bytového fondu, kde je nájemné nižší než tržní. Cílem této intervence je snížení cen bydlení na trhu.

Nejvýznamnější a nejzímnější formou zasahování státu na trhu s byty je subvencování, tedy podpora bydlení z veřejných prostředků. Cílem jednotlivých typů podpory je snížení nákladů na bydlení a zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo. Rozlišují se 2 základní typy subvencí - subvence na straně nabídky a na straně poptávky. Jde o programy v působnosti MMR a programy realizované prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení.

Podpory v oblasti bydlení financované Ministerstvem pro místní rozvoj v roce 2009:¹⁸

- Podpora regenerace panelových sídlišť je zaměřena na revitalizaci veřejných prostranství v panelových sídlištích s více než 150 byty. Návrh rozpočtu zahrnuje částku 150 mil. Kč.
- Podpora výstavby technické infrastruktury, pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů, zaměřena na zainvestování prázdných stavebních pozemků pro následnou bytovou výstavbu. Rozpočet předpokládá částku 145 mil.

¹⁷ VALENTOVÁ, B.: *Bytové politiky v zemích Evropské unie* - Christian Donner - stručný výtah z první části studie [cit. 21.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian>>

¹⁸ Deník veřejné správy: Článek. *Dotační programy ministerstva pro místní rozvoj*, [online], c.28.4.2009, [cit.21.12.2009]. Dostupné z <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6371239>>

- Podpora výstavby podporovaných bytů je zaměřena 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. V rozpočtu je vyčleněna částka 115 mil. Kč.
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů je zaměřena na výměnu rozvodů v domech s cílem zvýšení kvality pitné vody. Má rozpočtem vyčleněný objem 10 mil. Kč.

Státní fond rozvoje bydlení v rámci Programu rozvoje bydlení disponuje částkou 4,1 mld. Kč na podporu rekonstrukcí panelových bytových domů (PANEL). Program PANEL sleduje cíl celkové rekonstrukce, zateplení a modernizace bytových domů. Úvěry mladým domácnostem se poskytují až do výše 300 tis. Kč se splatností 20 let a fixním úrokem 2 % po celou dobu splácení (za narozené dítě se snižuje jistina o 30 tis. Kč.), dále se poskytují dotace na územní plány pro obce nad 500 obyvatel.

2.4. Aktuální problémy v oblasti bydlení.

Samozřejmě nejvýznamnějším problémem a to pro všechny obyvatele dané zemi je zvýšení regulovaného nájemného, o tom se hovoří úplně všude a píše se skoro ve všech novinách. Nejhůře jsou na tom právě důchodci, pokud žijí sami, penze jim sotva stačí na zaplacení nájemného a jídla. „Pro příští rok se jim nájem zvýší o 800 korun měsíčně i více. Náklady na bydlení u nich ale často tvoří 80 až 90 procent příjmů,“ řekl Právu předseda Rady seniorů ČR Zdeněk Pernes. Zatímco za bydlení od ledna řada důchodců zaplatí více, penze se jim zvyšovat nebudou. Podle ministerstva práce a sociálních věcí mohou senioři žádat o příspěvek na bydlení nebo doplatek na bydlení. Kolik seniorů ale ve skutečnosti tyto dávky čerpá, ministerstvo nesleduje.¹⁹ Ve snaze zmírnit nespravedlnost stát v roce 2006 rozhodl o postupném zvyšování regulovaných nájmů. Do roku 2010 mělo nájemné každý rok růst zhruba o pětinu. Přestože politici regulaci nájemného hájí sociálními úmysly a snahou o zajištění životního standardu pro příjmově slabší domácnosti, pravda je jinde. Jde totiž jen a pouze o politické body. Sociální aspekt je v tomto případě zcela jednoznačně politicky zneužitě téma.²⁰

Tabulka 1: Nejvyšší regulované nájemné

Město	Regulované nájemné	Ve standardním bytu ²¹
Praha	81 Kč./m ²	5 516 Kč
Brno	65 Kč./m ²	4 439 Kč
Hradec Králové	55 Kč./m ²	3 732 Kč
Kladno	53 Kč./m ²	3 618 Kč
Olomouc	52 Kč./m ²	3 543 Kč
Plzeň	52 Kč./m ²	3 537 Kč
Zlín	50 Kč./m ²	3 367 Kč

¹⁹ Novinky. Článek, ŠKODOVÁ, H.: *Důchodci jsou zoufalí ze zvyšujících se nájmů*, [online] 15.10.2009, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.novinky.cz/ekonomika/181625-duchodci-jsou-zoufali-ze-zvysujicich-se-najmu.htm>>

²⁰ iDNES. Článek, ZAMEČNÍK, P.: *Regulované nájemné: dvě strany barikády*, [online] 10.07.2009, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://finance.idnes.cz/regulovane-najemne-dve-strany-barikady-d94-uver.asp?c=A090709_113843_uver_bab>

²¹ Standardním bytem v tomto případě se rozumí byt v družstevním i osobním vlastnictví - podlahová plocha 68 m², opotřebení cca 40%.

Karlovy Vary	48 Kč./m ²	3 278 Kč
Jihlava	44 Kč./m ²	2 985 Kč
České Budějovice	43 Kč./m ²	2 917 Kč

Zdroj: iDNES. Článek, *Přehled rekordů.*, [online]. [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://cenybytu.idnes.cz/cbtop.asp?typ=crd>

Je z tabulky vidět, že nejhůře jsou na tom důchodci, žijící v Praze, Brně a dalších velkých městech. V Praze v bytech s regulovaným nájemným asi 90 tisíc penzistů. Z toho 38 tisíc v bytech se soukromým majitelem.²²

III. Podíl nájemného bydlení na celkovém bytovém fondu ve vybraných zemích EU.

Struktura bytového fondu vybraných členských zemí EU z hlediska podílů nájemného bydlení vykazuje značné odlišnosti. Následující tabulka nám ukazuje, že Německo má největší podíl nájemného bydlení na celkovém bytovém fondu (55 %, respektive bývalá NDR (66 %)), Dánsko (40 %), Rakousko (39 %), Velká Británie ale má ten podíl nejmenší (31 %). Oproti tomu Velká Británie má největší podíl vlastnického bydlení na celkovém bytovém fondu. Což činí 69 % zatím co v Německu je to jenom 45%. Na zastoupení nájemného bydlení na celkovém bytovém fondu jednotlivých zemí působí řada faktorů, zřejmě nejvýznamnějším z nich bude historická tradice a kulturní zvyky, ale také velkou roli hraje státní intervence a podpora bydlení.

Tabulka 2: Struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání ve vybraných zemích EU, pro rok 2003 (v %)

Země	2003			
	Nájemní bydlení	Vlastnické bydlení	Družstevní bydlení	Ostatní
Bývalá NDR	66	34	na	0
Německo	55	45	na	0
Dánsko	40	53	7	0
Rakousko	39	58	na	3
Švédsko	39	46	15	0
Francie	38	56	na	6
Velká Británie	31	69	na	0

Zdroj: *Housing Statistics in the European Union 2004*, str. 50 [online]. Dostupné z <http://www.eukn.org/binaries/eukn/netherlands/research/2006/3/housing-statistics-in-the-european-union-2004.pdf>

²² Viz. cit. 18.

IV. Přehled základní legislativy pro odvětví bydlení.

Na tomto místě bych chtěla stručně popsat platné právní předpisy vztahující se k problematice bytové politiky.

- Zákon č. 40/1964 Sb. **Občanský zákoník** obsahuje informace o nájmu z bytu, upravuje nájemné smlouvy.
- Zákon č. 107/2006 Sb. **o jednostranném zvyšování nájemného** ve své první části upravuje možnost jednostranného zvyšování nájemného z bytu, které je možné uplatnit během čtyřletého období od 1. ledna 2007 do 31. prosince 2010.
- Zákon č. 72/1994 Sb. **o vlastnictví bytů**, jimž se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.
- Zákon č. 378/2005 Sb. **o podpoře výstavby družstevních bytů**. Tento zákon upravuje podmínky, za kterých lze poskytnout bytovému družstvu z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení dotaci a úvěr na krytí části pořizovacích nákladů spojených s výstavbou družstevních bytů na území České republiky.
- Zákon č. 211/2000 Sb. o Státním fondu rozvoje bydlení.

V. Závěr.

Bydlení vyjadřuje způsob, kterým lidé žijí v obydlí a obytném prostředí. Vyznám potřeby bydlení vyplívá ze skutečnosti, že obydlí je prostorem, v němž dochází bydlení vyplývá ze skutečnosti, že obydlí je prostorem, v němž dochází k socializaci lidských vztahů, který poskytuje určité bezpečí, tvoří důvěrné známé prostředí. V obydlí stráví lidé více než polovinu životního času a přitom uspokojují širokou škálu svých potřeb (výživy, odívání, odpočinku, výchovy a mnoho dalších). Vzhledem k tomu, že bydlení a jeho kvalitní úroveň determinují většinu lidských potřeb je postavení bydlení v systému potřeb občanů je nezastupitelné. Z toho vyplívá také skutečnost, že nemožnost, nebo omezenost realizace potřeby bydlet negativně ovlivňuje všechny ostatní lidské aktivity a nelze je vykompenzovat žádnou jinou spotřebou.²³

Právo na bydlení je formulováno v řadě mezinárodních dokumentu a v některých státek dokonce zahrnuto přímo do ústavy. Zajistit uspokojivé bydlení pro každého není možné v tržním neregulovaném prostředí, proto stát v této oblasti hraje nezastupitelnou roli. Pomocí intervencí na trhu s byty a použití různých nástrojů (hlavně teda právních předpisů) „usměrňuje“ tržní mechanismus, vytváří různé koncepce, realizuje a financuje podpůrné nástroje v oblasti bydlení.

²³ POLAKOVÁ, O., PRŮŠA, L.: *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1993. 198 s. ISBN 8070799633, s. 133

VI. Seznam použitých zkratk.

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj ČR
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
SON	Sdružení na ochranu nájemníků
OSMD	Občanské sdružení majitelů domů
SBD	Stavební bytová družstva
LBD	Lidová bytová družstva
FO	Fyzická osoba

VII. Seznam tabulek a grafů.

Graf 1: **Sektory bydlení v České republice.**

Graf 2: **Stav hypotečních úvěrů k 31. 12. 2008 podle jednotlivých krajů.**

Schéma 1: **Faktory ovlivňující sféru bydlení.**

Tabulka 1: **Nejvyšší regulované nájemné**

Tabulka 2: **Struktura bytového fondu podle právního důvodu užívání ve vybraných zemích EU, pro rok 2003 (v %)**

VIII. Použita literatura:

Monografie

REKTOŘÍK, J: *Ekonomika a řízení odvětví veřejného sektoru*. 2. aktualiz. vyd. Praha: Express, 2007. 309 s. ISBN 9788086929293.

SCHUTZOVA, R: *Vybrané problémy ze sociální politiky*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 1997. 122 s. ISBN 8021015136

ŠILNÁNKOVÁ, V. a kol.: *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města* Hradec Králové: [Civitas per Populi], 2006. 200 s. ISBN 8090381308

LUX, M.: *Mikroekonomie bydlení* : podkladová studie ke grantovému projektu GA ČR č. 402/01/0146. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 2002

LUX, M.: *Standardy bydlení 2003/04: bytová politika v ČR : efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky, 2004

VALENTOVÁ, B., KOHOUT, J.: *Cesta do Evropské unie - bydlení a bytová politika v Evropské unii*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj, 1997

POLAKOVÁ, O. kol.: *Bydlení a bytová politika*. Praha: Express, s.r.o., 2006. 294 s. ISBN 8086929035

POLAKOVÁ, O., PRŮŠA, L.: *Vybrané otázky z rodinné a bytové politiky*. Praha : Vysoká škola ekonomická v Praze, 1993. 198 s. ISBN 8070799633

Internetové zdroje

VALENTOVÁ, B.: *Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie*, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bytove-politiky-v-zemich-Evropske-unie---Christian>>

VALENTOVÁ, B.: *Sociální aspekty bydlení*, leden 1999, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Socialni-aspekty-bydleni>>

VALENTOVÁ, B. a kol.: *Bydlení a bytová politika v EU*. Praha 1997, [cit.20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Bydleni-a-bytova-politika-v-Evropske-Unii>>

ČSÚ, *Sčítání lidu domů a bytů 2001*. [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/scitani_lidu_2001>.

OSN. *Všeobecnou deklarací lidských práv* (The Universal Declaration of Human Rights). [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/vseobecna-deklarace-lidskych-prav.pdf>>

Deklarace prav dítěte (Declaration of the Rights of the Child). New York, 29. 11. 1959 [cit. 20.12.2009]. Dostupné z < http://icv.vlada.cz/assets/tema/Charta_detskych_prav.pdf >

Deklarace o pokroku a rozvoji v sociální oblasti. (Declaration on Social Progress and Development) New York, [online] 11.12.1969 [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.dobromysl.cz/scripts/detail.php?id=1620&tmplid=45> >

OSN: *Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech*. New York, [online] 19.12.1966 [cit.20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.osn.cz/dokumenty-osn/soubory/mezinarodni-pakt-o-hospodarskych-socialnich-a-kulturnich-pravech.pdf> >

Demografický vývoj České republiky v letech 1991-2001, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z < http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/standardy2003_m41.pdf >

MMR: *Statistiky z oblasti bytové politiky*. [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=81c61d62-f53e-4a79-a99f-bb64edc17ef6>>

SUNEGA P.: *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*, Sociologický ústav AV ČR, Praha [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <http://seb.soc.cas.cz/publikace_download/publikace/soccas41_2_sunega.pdf>

Deník veřejné správy: Článek. *Dotační programy ministerstva pro místní rozvoj*, [online], 28.4.2009, [cit.21.12.2009]. Dostupné z < <http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6371239> >

Novinky. Článek, ŠKODOVÁ, H.: *Důchodci jsou zoufalí ze zvyšujících se nájmů*, [online] 15.10.2009, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://www.novinky.cz/ekonomika/181625-duchodci-jsou-zoufali-ze-zvysujicich-se-najmu.htm> >

iDNES. Článek, ZAMEČNÍK, P.: *Regulované nájemné: dvě strany barikády*, [online] 10.07.2009, [cit. 20.12.2009]. Dostupné z < http://finance.idnes.cz/regulovane-najemne-dve-strany-barikady-d94-/uver.asp?c=A090709_113843_uver_bab >

iDNES. Článek, *Přehled rekordů*, [online]. [cit. 20.12.2009]. Dostupné z <<http://cenybytu.idnes.cz/cbtop.asp?typ=crd>>

Housing Statistics in the European Union 2004. str. 50 [online]. Dostupné z <<http://www.eukn.org/binaries/eukn/netherlands/research/2006/3/housing-statistics-in-the-european-union-2004.pdf> >