

Ministerstvo pro místní rozvoj  
Státní fond rozvoje bydlení

Koncepce bydlení ČR do roku 2020

# Obsah

<b>1. Úvod</b> .....	<b>4</b>
<b>2. Analytická část</b> .....	<b>6</b>
<b>2.1. Metodická východiska</b> .....	<b>6</b>
<b>2.2. Analýza současné situace v oblasti bytové politiky</b> .....	<b>6</b>
2.2.1. Do jaké míry byla naplněna koncepce bytové politiky v letech 2005-2010? .....	6
2.2.2. Čím je naplňována současná bytová politika státu (legislativní a finanční nástroje, institucionální zabezpečení)?.....	10
2.2.3. Kolik prostředků je vynakládáno do oblasti bytové politiky v ČR?.....	23
2.2.4. Jaké nástroje bytové politiky jsou využívány v zemích EU?.....	30
2.2.5. Jaká je/byla poptávka po současných finančních nástrojích MMR a SFRB? .....	34
<b>2.3. Analýza současné situace v oblasti stavebnictví se specifiky v oblasti bydlení</b> .....	<b>38</b>
2.3.1. Jaká je současná situace v oblasti bydlení v ČR (struktura, kvalita a dostupnost bydlení)?.....	38
2.3.2. Jaký je předpokládaný demografický vývoj a jeho vliv na poptávku po bydlení?.....	48
2.3.3. Jaký je současný stav a předpokládaný vývoj ve stavebnictví v ČR (dopady na ekonomiku, bytovou politiku)? 52	
<b>2.4. Kde lze spatřovat největší problematické oblasti bydlení a bytové politiky v ČR?</b> .....	<b>57</b>
2.4.1. Popis současné situace .....	57
Zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost.....	57
Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení a nižší dostupnost některých forem bydlení.....	57
Omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky .....	58
Kompetenční roztržštěnost a nízká stabilita nástrojů bytové politiky .....	58
Nedostatečné zdroje aktuálních dat .....	58
Nedostatečná legislativa .....	59
Kvalita výstavby .....	59
2.4.2. Shrnutí .....	60
2.4.3. Závěr.....	60
<b>2.5. Provedení SWOT analýzy, jakožto výchozího dokumentu pro návrh opatření ke zvýšení efektivnosti bytové politiky ČR</b> .....	<b>61</b>
<b>2.6. Stanoviska odborné veřejnosti k analytické části materiálu</b> .....	<b>62</b>
<b>3. Koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020</b> .....	<b>96</b>
<b>3.1. Úvod</b> .....	<b>96</b>
<b>3.2. Vize státu v oblasti bydlení</b> .....	<b>99</b>
<b>3.3. Cíle a priority bytové politiky</b> .....	<b>100</b>
3.3.1. Dostupnost .....	100
Priority v části vize dostupnost: .....	101
Vyváženost podpor .....	101
Zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu.....	101
Snižování nákladů spojených s bydlením.....	102
Pomoc státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami... 103	
3.3.2. Stabilita.....	103
Priority v části vize stabilita financí: .....	104
Stabilní portfolio zdrojů financování .....	104
Snižování finančního zatížení systému .....	105

Priority v části vize stabilita legislativy:.....	106
Stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě).....	106
Stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu).....	106
Respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU .....	107
Zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytováním nezávislých a spolehlivých informací.....	107
Priority v části vize stabilita institucí: .....	108
Důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení.....	108
Posílení úlohy obcí v bytové politice .....	108
3.3.3.    Kvalita .....	109
Priority státu v části vize kvalita: .....	109
Snižování investičního dluhu.....	109
Kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení.....	110
<b>3.4.    Závěr k návrhové části.....</b>	<b>111</b>
<b>4.    Závěr ke koncepci státu v oblasti bydlení do roku 2020 .....</b>	<b>112</b>
<b>5.    Poděkování: .....</b>	<b>113</b>
<b>6.    Přílohy.....</b>	<b>114</b>
<b>6.1.    Informační zdroje:.....</b>	<b>114</b>
<b>6.2.    Ostatní přílohy: .....</b>	<b>115</b>

# 1. Úvod

Kvalita bydlení a jeho dostupnost jsou často vnímány jako hodnotící ukazatele životní úrovně společnosti. Určité výjimečnosti bydlení dodává i skutečnost, že je užíváno téměř všemi obyvateli státu. To ovšem neznamená, že by ve skutečnosti nebylo stejným zbožím, jako oblečení či potraviny.

Zajištění bydlení je v základu osobní odpovědnosti jednotlivce. Dostupnost bydlení je přímo úměrná jeho ekonomickým možnostem. Ekonomické možnosti člověka jsou odrazem jeho schopností ale i stavu ekonomického prostředí, ve kterém se pohybuje.

Bydlení je oprávněně vnímáno jako jedna ze základních lidských potřeb. Stejně jako u jídla, pití či oblečení je pro každého nejdůležitější dostupnost, stabilita a kvalita. Lidé spojují bydlení s pocitem jistoty a bezpečí. Zajištění bydlení je základní podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Jeho dostupnost a kvalita odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a zvyšovat jeho motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami.

V každé společnosti existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopny zajistit sami. Je povinností státu jim na principu solidarity pomoci.

Pomoc státu však nemusí mít vždy formu nevratné finanční výpomoci. Takový model je málo efektivní, nemotivuje účastníky trhu s bydlením k jejich osobní aktivitě a přispívá k devalvaci hodnotového systému. Rozsah použití nevratných finančních výpomocí vždy podléhá zásadě udržitelnosti veřejných financí.

(Čl.30 Listiny základních práv a svobod jako součásti ústavního pořádku České republiky)

*„(1) Občané mají právo na přiměřené hmotné zabezpečení ve stáří a při nezpůsobilosti k práci, jakož i při ztrátě živitele.*

*(2) Každý, kdo je v hmotné nouzi, má právo na takovou pomoc, která je nezbytná pro zajištění základních životních podmínek.*

*(3) Podrobnosti stanoví zákon“.*

Právo na bydlení sice Listina základních práv a svobod výslovně neupravuje. Ztráta jeho dostupnosti však může vyvolat stav hmotné nouze, v jehož důsledku státu povinnost poskytnutí pomoci každému, kdo se v takové situaci ocitne, vzniká. Právo na bydlení je výslovně zakotveno v mezinárodních dokumentech, jichž je Česká republika signatářským státem. Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.

Většina lidí je schopna si své bydlení zajistit sama, bez aktivní pomoci státu. Motivace této skupiny lidí ze strany státu má však pozitivní efekt podpory růstu ekonomiky a tvorby prostředků nezbytných právě pro uplatnění principu solidarity. Samostatnou otázkou je, zda by bez současné míry intervence státu odpovídalo rozložení vlastnického bydlení a bydlení nájemního stávajícímu poměru. Ekonomická krize odhalila rizikovitost nepřiměřené podpory hypotéčního úvěrování. Na druhou stranu poměrně masivní podpora státu poskytnutá vlastnickému bydlení společně s privatizací významné bytového fondu v minulém století byla příčinou zásadního zvýšení dostupnosti a kvality bydlení ve srovnání s obdobím před rokem 1989.

Působení státu v oblasti bydlení, hodnoceno v evropském kontextu je možné vnímat v průběhu uplynulých let jako pozitivní. Česká republika se v pohledu dostupnosti a kvality drží na středních příčkách hodnocení jednotlivých ukazatelů v rámci evropských států.

Předkládaná koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020 obsahuje dvě části, analytickou a návrhovou. Analytická část shrnuje dostupné údaje, zkušenosti a poznatky o bytové politice v České republice především v období platnosti předchozí koncepce státu pro roky 2005 – 2010, reflektuje zahraniční zkušenosti, přináší poznatky a údaje, které v jednotlivých kapitolách shrnuje a vyhodnocuje. Z těchto

souhrnů následně vychází část návrhová. Jejím základem je formulace vize a její rozpracování do konkrétních cílů, priorit až po jednotlivé nástroje a úkoly pro státních orgány či státní organizace. Navržená struktura vychází i ze závěrů Nejvyššího kontrolního úřadu formulovaných v závěrech kontrolní zprávy při kontrole naplňování koncepce státu v oblasti bydlení za roky 2005 – 2010 zejména ve smyslu konkrétního zacílení a schopnosti následné měřitelnosti naplňování koncepce.

Zpracováním koncepce byla pověřena společnost KPMG. Dokument byl připraven v úzké součinnosti s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení. Jedním z podkladů použitých při zpracování byla analýza fiskálních dopadů podpor státu v oblasti bydlení, zpracovaná společností Deloitte.

Podkladem byly nejen odborné texty, studie a další zdroje, ale také řada odborných seminářů a pracovních setkání. Samostatně byla projednávána otázka dostupnosti bydlení pro seniory, nájemního bydlení a zajištění finančních zdrojů nezbytných pro dosažení cílů formulovaných v předkládané koncepci.

## 2. Analytická část

### 2.1. Metodická východiska

Při zpracování analytické části materiálu byla pozornost zaměřena především na:

- ü Současnou situaci v oblasti bydlení, zmapování problematických oblastí a zhodnocení finanční situace.
- ü Současnou situaci ve stavebnictví se specifickými pro bytovou oblast.
- ü Zmapování a porovnání zkušeností s nástroji bytové politiky v ČR a zahraničí.
- ü Poptávku po nástrojích uplatňovaných státem pro podporu bydlení a jejich efektivitu.

### 2.2. Analýza současné situace v oblasti bytové politiky

#### 2.2.1. Do jaké míry byla naplněna koncepce bytové politiky v letech 2005-2010?

##### a) Popis a analýza současné situace

Koncepce bytové politiky pro období let 2005 – 2010 byla schválena vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005. Tento dokument obsahoval rovněž krátkodobý realizační program pro období let 2005 – 2006.

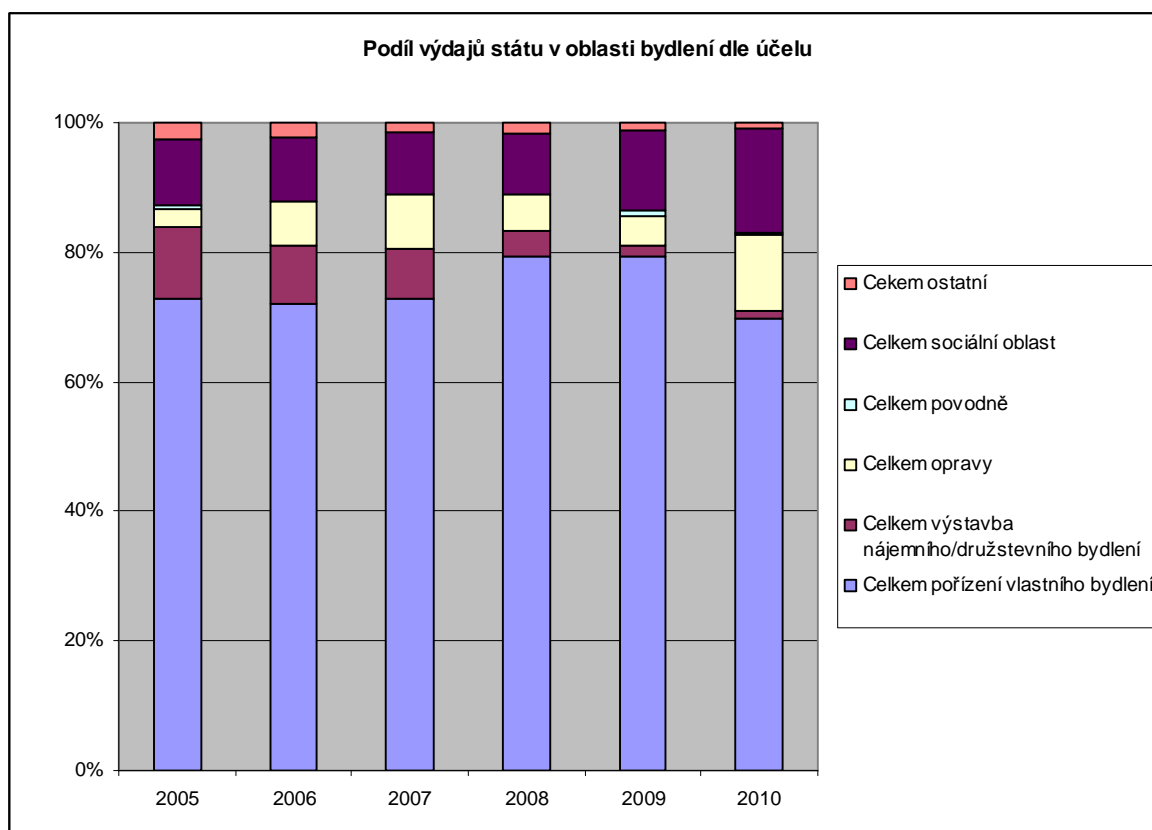
Z hlediska občanů bylo hlavním cílem bytové politiky:

- o zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,
- o zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové nájemní výstavby,
- o zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu, trvalé zajištění nástrojů k financování bydlení dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,
- o aplikace pravidel společného trhu EU, zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.

Cíle se dařilo plnit následovně:

##### o **zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo**

Největší měrou byla dostupnost bydlení podporována podporou pořízení vlastního bydlení (70 – 80 % státních výdajů). Další hlavní oblasti dosahovaly pouze do výše 10 % státních výdajů. Původně šlo o výstavbu nájemních bytů, jež však byla postupně utlumena, podporu v sociální oblasti, která naopak zaznamenává stabilní pozvolný růst, podporu oprav a snižování energetické náročnosti budov, která byla v posledním roce posílena výnosy z emisních povolenek.



Mimo fiskální oblast bylo hlavním krokem postupné odstraňování regulace nájemného, které vedlo k odstranění nerovných podmínek na trhu bydlení a k dosažení stavu, kdy cena nájmu je odrazem skutečné hodnoty bydlení. Ačkoli proces deregulace provázal v některých případech procentně vysoký vzestup ceny bydlení (tam, kde výchozí úroveň nájemného byla na extrémně nízké úrovni), přispěl ke zvýšení flexibility trhu.

o **zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby**

Přestože stát kvůli rozpočtovým úsporám postupně utlumoval podporu investic do výstavby, bylo celkem v období od roku 2005 postaveno přes 7500 nájemních bytů.

Počet nájemních bytů postavených s podporou státu

Program	2005	2006	2007	2008	2009	2010	celkem
Podporované byty	562	783	173	210	192	321	2 241
Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy podle programu MMR	482	0	0	0	0	0	482
Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy podle NV 146/2003 Sb.	1 517	1 905	1 295	0	0	0	4 717
Sociální byty podle NV 333/2009 Sb.	0	0	0	0	0	241	241
<b>Celkem</b>	<b>2 561</b>	<b>2 688</b>	<b>1 468</b>	<b>210</b>	<b>192</b>	<b>562</b>	<b>7 681</b>

- o **zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu**

Poskytováním úrokových dotací v rámci programu PANEL bylo ve sledovaném období rekonstruováno přes 330 tisíc bytů. Stimulační efekt se projevil tím, že v důsledku poskytnuté podpory došlo k aktivaci téměř 50 miliard korun vlastních finančních zdrojů příjemců státní podpory - vlastníků bytového fondu. Další rekonstrukce provedly díky úvěrové podpoře obce. V posledním roce sledovaného období pak navíc stoupla podpora oprav v podobě zateplování prostřednictvím programu Zelená úsporám. Od vyhlášení programu do 31.12. 2010 bylo ze SFŽP již profinancováno 13 500 žádostí o podporu v celkové výši 2 002 mil. Kč. Od 1. 1. 2011 do 24. 5. 2011 bylo profinancováno dalších 16 800 žádostí o podporu v celkové výši 3 255,0 mil. Kč. V rámci Programu Zelená úsporám byla žadatelům zatím proplacena částka v celkové výši 5 258,0 mil Kč.

Rekonstrukce bytů pomocí úrokové dotace v rámci programu PANEL

rok	počet	výše dotace v tis. Kč	podporovaný úvěr v tis.Kč	počet opravených
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1 050	1 599 995	5 591 400	45 073
2007	2 566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2 024	1 999 974	11 422 881	76 570
2009	2 203	2 653 385	13 064 550	82 403
2010	953	999 960	3 736 952	22 600
<b>Celkem</b>	<b>8 993</b>	<b>9 121 629</b>	<b>30 398 054</b>	<b>335 818</b>

Úvěry na modernizace poskytované obcím

Rok	Počet uzavřených smluv	Finanční objem uzavřených smluv v tis. Kč
2004	24	117 350
2005	14	53 600
2006	11	35 717
2007	15	88 206
2010	14	64 240
<b>CELKEM</b>	<b>183</b>	<b>778 983</b>

- o **trvalé zajištění nástrojů k financování bydlení dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce**

V důsledku orientace státem poskytovaných podpor v oblasti bydlení na nástroje dotačního charakteru, ve spojení s klesající schopností státního rozpočtu tyto prostředky poskytovat, docházelo v průběhu minulých let k utlumování a nakonec až k úplnému zastavení jednotlivých programů jejichž cílem bylo podpořit především výstavbu nájemních bytů. Účinná politika bydlení je jedním z nástrojů sociální politiky státu. Její předvídatelnost v čase je zásadní pro všechny její adresáty včetně všech, kteří jsou do její implementace zapojeni. Bohužel nelze než konstatovat, že v tomto ohledu koncepce bydlení pro roky 2005 - 2010 naplněna nebyla.

- o **aplikace pravidel společného trhu EU, zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor**

Všechny podpory bydlení byly nastaveny tak, aby byly v souladu s pravidly společného trhu, popřípadě byly zrušeny nebo notifikovány. Cíl tak byl naplněn.

**Cíle, formulované v rámci Krátkodobého realizačního programu na roky 2005 - 2006 byly naplněny.**



K nejdůležitějším úkolům bytové politiky pro toto období mělo patřit:

- Zajištění dostatečné nabídky finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy.
- Důraz na využití existujícího bytového fondu, zachovná péče, rekonstrukce a renovace s důrazem na zlepšení kvality bytů včetně jejich energetické náročnosti a dopadů na životní prostředí.
- Dotvoření právního rámce bydlení, zejména prostřednictvím nové kodifikace soukromého práva, tj. občanského a obchodního zákoníku, která významně zasáhne do mnohých oblastí dosud upravovaných speciálními zákony.
- Těžištěm v oblasti financování bydlení bylo hypoteční úvěrování a stavební spoření. V oblasti nabídky měla být podpora směřována do bytové výstavby, pořízení bydlení, oprav, rekonstrukcí, modernizace bytového fondu a na revitalizaci částí sídel. V oblasti poptávky mělo jít zejména o udržení vhodného bydlení prostřednictvím posílení příjmu domácností, tj. prostřednictvím adresných sociálních dávek, a dále o posílení kupní síly domácností ve vztahu k pořízení bydlení.

Rejstřík podpůrných nástrojů měl být postupně upraven tak, aby lépe zohledňoval diferencované možnosti jednotlivých skupin obyvatelstva při zajištění vhodného bydlení. Zejména tak, aby umožňoval poskytnout větší pomoc domácnostem, které si nemohou zajistit vhodné bydlení vlastními silami:

- Domácnosti s vyššími příjmy, u nichž se předpokládala orientace zejména na vlastnické bydlení, měly být podporovány především prostřednictvím daňových úlev spojených se splácením hypotečních a jiných úvěrů použitých na zajištění bydlení, případně i úrokovými dotacemi snižujícími splátky hypotečních úvěrů. Možnost využití státem podporovaného stavebního spoření měla být zachována.
- Domácnostem se středními příjmy, které se orientují především na družstevní a nájemní bydlení, mělo být získání vhodného bydlení usnadněno především prostřednictvím zvýhodněných úvěrů a dotací poskytovaných bytovým družstvům a dalším subjektům, které měly toto bydlení stavět a poskytovat. Další pomoc pro tyto domácnosti mělo i nadále představovat státem podporované stavební spoření.
- Domácnosti s nižšími příjmy, které nemohou na zajištění svého bydlení finančně participovat, ani si nemohou dovolit platit tržní nájemné, měly využívat výhod obecního nájemního bydlení, ať již existujícího nebo nově stavěného s podporou státních dotací. Rozvoj neziskového nájemního bydlení pro uvedený typ domácností měl umožnit vytvoření zcela nového zákona. Tento předpoklad nebyl naplněn. Stejně tak politika obcí při určování výše nájemného limitovaná přetrvávající regulací nájmu působila na trhu spíše deformačním způsobem.
- Pro osoby se zvláštními potřebami (věk, zdravotní stav) mělo sloužit tzv. podporované bydlení. I v tomto případě však investorem mohla být pouze obec.

Jedním z podkladů hodnocení koncepce bytové politiky byly rovněž výstupy Nejvyššího kontrolního úřadu, který ve svém kontrolním závěru z kontrolní akce č. 09/24 ze dne 15. 10. 2010 „Peněžní prostředky určené na podporu bydlení“ mimo jiné konstatoval problémy v následujících oblastech:

§ Šlo především o definování cílového stavu koncepce zpracované ministerstvem pro místní rozvoj, která obsahuje základní záměry a nástroje podpory bydlení. „Pro hodnocení splnění těchto záměrů však MMR nestanovilo žádné měřitelné ukazatele, které by umožnily vyhodnotit účinnost poskytovaných podpor a dopad na situaci v bytové oblasti.

§ Koordinační role MMR.

§ MMR neplnilo dostatečně svou úlohu v oblasti koordinace, „nemělo přesné informace o výši podpor poskytovaných ostatními ministerstvy“.

- § Zajištění stabilních zdrojů pro financování.
- § SFRB nevytváří dlouhodobé zdroje financování bytové politiky a neplní tak jednu ze základních funkcí, kvůli níž byl zřízen. Prostředky, které SFRB získal v roce 2000 z příjmů z privatizace, byly téměř vyčerpány, a to převážně na dotace, které byly preferovány před návratnou finanční výpomocí.

Změny koncepce navržené MMR reagující i na kritiku Nejvyššího kontrolního úřadu však už předčasně končící vláda schválit nestihla.

### **b) Shrnutí**

Z výše uvedeného vyplývá, že koncepci státu v oblasti bydlení pro roky 2005 – 2010 se dařilo naplňovat. Podpora dostupnosti bydlení však byla vychýlena ve prospěch bydlení vlastnického. Nepodařilo se naplnit cíl zajištění stability nástrojů pro financování bytové politiky v části investičních podpor poskytovaných prostřednictvím MMR a SFRB. Stejně tak se nepodařilo zajistit jednoznačné hodnocení účinnosti a efektivity zvolených nástrojů.

### **c) Závěr**

Nová koncepce bytové politiky musí na základě vnímání aktuálních společenských, ekonomických a politických východisek definovat cíle, kterých má být dosaženo, nástroje pro jejich naplňování a stanovit termíny pro jejich dosažení. Zároveň by měla obsahovat konkrétní opatření a úkoly, jejichž realizací budou postupně jednotlivé cíle koncepce bytové politiky státu pro období do roku 2020 naplňovány. Základním předpokladem naplňování role státu v oblasti bydlení je zajištění stabilních finančních zdrojů. Jedním z principů budoucí koncepce státu v oblasti bydlení je vyvážená míra podpory všem formám bydlení.

## **2.2.2. Čím je naplňována současná bytová politika státu (legislativní a finanční nástroje, institucionální zabezpečení)?**

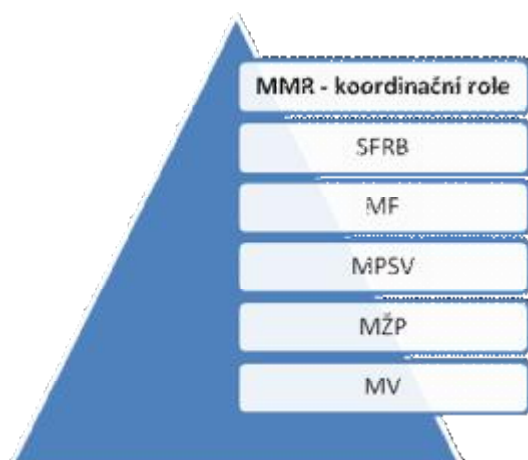
### **a) Popis a analýza současné situace**

#### **Působnost v oblasti bytové politiky**

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor ...". Na základě tohoto zákona ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení ....., včetně koordinace financování těchto činností ...". Ministerstvo pro místní rozvoj má podle kompetenčního zákona rovněž koordinační roli.

Státní fond rozvoje bydlení je na základě zákona č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení, ve znění pozdějších předpisů, právní osobou v působnosti MMR, která byla zřízena za účelem poskytování podpory bydlení v souladu s vládou schválenou koncepcí bytové politiky.

Bydlení podporují prostřednictvím svých programů i další resorty. Ministerstvo financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvo životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvo práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvo vnitra (zabezpečení integrace azylantů). Nástroje pro koordinaci poskytování jednotlivých typů podpor, jejich analýzu a vyhodnocení jejich dopadů nebyly zcela dostatečné.



Vedle působnosti v oblasti bytové politiky na národní úrovni je nezastupitelná role obcí. Podle zákona o obcích „Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ Stát do samostatné působnosti obcí nemůže zasahovat a nedisponuje nástroji, kterými by si mohl vymoci uskutečnění centrálně přijímaných opatření. Skutečností ovšem také je, že stát v současné době ani nedisponuje uceleným a provázaným systémem podpor v oblasti bydlení, který by obce mohly využívat pro naplnění svého poslání.

## Základní právní rámec

Mezinárodněprávní úprava bydlení:

Na mezinárodní úrovni je právo na bydlení součástí práva obvykle označovaného jako právo na přiměřenou životní úroveň.

Všeobecná deklarace lidských práv upravuje v čl. 25 tzv. právo na přiměřenou životní úroveň, jako právo každého: „na takovou životní úroveň, která zajistí jeho zdraví a blaho i zdraví a blaho jeho rodiny, včetně potravy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb.“<sup>1</sup>. Přestože je deklarace spíše doporučujícím dokumentem Ústavní soud zdůraznil, že „...má nesporně značný právně interpretační význam i význam pro formulaci univerzálních standardů lidských práv“<sup>2</sup>.

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, který toto ustanovení prakticky přebírá, je svou povahou mezinárodní smlouvou, která je ve smyslu čl. 10 Ústavy součástí právního řádu České republiky. Výslovně se v Mezinárodním paktu uvádí: „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, uznávající pro dosažení tohoto cíle zásadní důležitost mezinárodní spolupráce, založené na svobodném souhlasu.“<sup>3</sup>

<sup>1</sup> čl. 25, odst. 1 Všeobecné deklarace lidských práv

<sup>2</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS 3/2000 ze dne 21. června 2000, publikovaný pod číslem 231/2000 Sb.

<sup>3</sup> Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech vyhlášený pod číslem 120/1976 Sb., článek 11

Nejvýznamnějším nástrojem ochrany sociálních práv na evropské úrovni je pak dokument Rady Evropy, Evropská sociální charta, publikovaná pod číslem 14/2000 Sb.m.s. Charta upravuje právo rodiny na sociální, právní a hospodářskou ochranu následovně: „S cílem zajistit nezbytné podmínky pro plný rozvoj rodiny, která je základní jednotkou společnosti, se smluvní strany zavazují podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako jsou rodinné dávky, daňová opatření, poskytování bydlení pro rodiny, dávek novomanželům, a jinými vhodnými prostředky.“<sup>4</sup>. V dodatkovém protokolu Charty je pak podobně právo na bydlení formulováno pro staré osoby: „S cílem zajistit účinné uplatnění práva starých osob na sociální ochranu se smluvní strany zavazují přijmout nebo podporovat přímo nebo ve spolupráci s veřejnými nebo soukromými organizacemi vhodná opatření zaměřená zejména k tomu:....umožnit starým osobám, aby si svobodně zvolily způsob života a vedly, jak dlouho chtějí a mohou, nezávislý život v jim známém prostředí poskytnutím:

a) bydlení přiměřeného jejich potřebám a jejich zdravotnímu stavu nebo poskytnutím dostatečné podpory na přizpůsobení jejich bydlení;...“<sup>5</sup>

Přestože Česká republika ve svém katalogu základních práv výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně neuvedla, lze z výše uvedených dokumentů ochranu bydlení jako základního práva v České republice dovodit. Tento závěr jasně vyplývá z dosavadní judikatury Ústavního soudu: „Je pravdou, že Listina, coby ústavní zákon, neuvedla mezi vyhlášenými sociálními právy výslovně právo na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení. Tato okolnost však nikterak nediskvalifikuje ústavní relevanci tohoto práva zakotveného ve výše uvedených mezinárodních smlouvách. V souladu s ustáleným principem jsou ústavní a smluvní katalogy lidských práv komplementární a působí ve vzájemné harmonii. Tento princip explicitně vyjadřují jak jednotlivé mezinárodní smlouvy o lidských právech, tak i moderní ústavy... Z uvedeného principu plyne, že neuvedení určitého práva (v tomto případě práva na ochranu přiměřené životní úrovně, včetně bydlení) v Listině nesmí být vykládáno jako omezení tohoto práva zaručeného jednotlivci podle mezinárodních smluv o lidských právech a základních svobodách, přičemž má jednatel zaručeno "příznivější zacházení" (v tomto případě podle mezinárodní smlouvy).“<sup>6</sup>

Právo na bydlení je tak jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní. Ve všech výše uvedených dokumentech je spojováno s určitými sociálními skupinami, s rodinami, starými osobami atp. Zároveň nemůže být vykládáno, jako povinnost státu zajistit každému přiměřenou životní úroveň, včetně bydlení. Úkolem jednotlivých států je „pouze“ vytvořit takové podmínky, které umožní realizaci tohoto práva.

Kompetenční předpisy:

- § Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, v platném znění
- § Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění
- § Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích, v platném znění

Nájem, vlastnictví:

- § Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění
- § Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů, v platném znění
- § Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

<sup>4</sup> Evropská sociální charta publikovaná pod číslem 14/2000 Sb.m.s.

<sup>5</sup> Dodatkový protokol k Evropské sociální chartě publikovaný pod číslem 15/2000 Sb.m.s.

<sup>6</sup> Nález Ústavního soudu sp. zn. Pl.ÚS 3/2000 publikovaný pod číslem 231/2000Sb.

- § Zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor, v platném znění
- § Zákon č. 513/1991 Sb., obchodní zákoník, v platném znění
- § včetně příslušných právních předpisů k jejich provedení

Podpora bydlení:

- § obecně:
  - Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (**rozpočtová pravidla**), v platném znění
- § poskytovaná MMR
  - Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na **podporu regenerace panelových sídlišť**, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.
  - Hypoteční úvěry:
    - § Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o **podmínkách poskytování příspěvků k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let**, v platném znění
    - § Nařízení vlády č. 33/2004 Sb., kterým se zrušují některá nařízení vlády v oblasti podpory bydlení z veřejných prostředků a kterým se stanoví některé podmínky státní finanční podpory hypotečního úvěrování bytové výstavby
  - Povodně:
    - § Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o **poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi** na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, v platném znění
    - § Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o **poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi**, v platném znění
  - Usnesení vlády č. 92 ze dne 1. února 2010, o Zásadách vlády pro **poskytování dotací ze státního rozpočtu České republiky nestátním neziskovým organizacím ústředními orgány státní správy**
- § poskytovaná SFRB
  - Nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb. (**program Nový PANEL**)
  - Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení, ve znění nařízení vlády č. 438/2009 Sb. (**záruky na výstavbu nájemních bytů**)
  - Nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb. (**úvěr 300**)
  - povodně:
    - § Nařízení vlády č. 28/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb.
    - § Nařízení vlády č. 396/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.
    - § Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb.,

nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.

o v současnosti nepoužívané, ale stále platné:

- § Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.
- § Nařízení vlády č. 80/2001 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám.
- § Nařízení vlády č. 466/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou.
- § Nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- § Nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.
- § Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb. a nařízení vlády č. 236/2006 Sb.
- § Nařízení vlády č. 395/2002 Sb., o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, ve znění nařízení vlády č. 237/2006 Sb.
- § Nařízení vlády č. 104/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 271/2003 Sb.
- § Nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění nařízení vlády č. 98/2007 Sb.
- § Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění zákona č. 126/2008 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.
- § Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů.
- § Nařízení vlády č. 63/2006 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu.
- § Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právníkům a fyzickým osobám, ve znění nařízení vlády č. 228/2010 Sb.

§ poskytovaná MPSV

- o Zákon č. 111/2006 Sb., o pomoci v hmotné nouzi, v platném znění
- o Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, v platném znění

§ poskytovaná MF

- o Zákon č. 96/1993 Sb., o **stavebním spoření** a státní podpoře stavebního spoření a o doplnění zákona České národní rady č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb., v platném znění
- o daňové předpisy:
  - § Zákon č. 280/2009 Sb., **daňový řád**, v platném znění
  - § Zákon č. 235/2004 Sb., o **dani z přidané hodnoty**, v platném znění
  - § Zákon č. 586/1992 Sb., o **daních z příjmů**, v platném znění
  - § Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a **dani z převodu nemovitostí**,
  - § Zákon č. 338/1992 Sb., o **dani z nemovitostí**, v platném znění

Další související předpisy:

- § Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (**stavební zákon**)
- § Zákon č. 526/1990 Sb., o **cenách**, v platném znění

### Zhodnocení stávající právní úpravy

- nedostatečná občanskoprávní úprava – stávající právní úprava vlastnictví bytů je nedostatečná a vyžaduje revizi, stejně tak je třeba nově upravit právní úpravu nájmu bytu, která bude odpovídat moderním úpravám vztahů na deregulovaných trzích nájemního bydlení. Obě oblasti jsou zahrnuty do připravovaného kodexu občanského práva. K provedení kodexu však bude nutné přijmout další právní předpisy – zákon upravující povinné převody družstev, neboť tato úprava nebyla do kodexu převzata a prováděcí právní předpis, které kodex předpokládá v oblasti vlastnictví bytů.
- chybějící úprava plnění spojených s užíváním bytu – dlouhodobě chybí komplexní právní úprava poskytování a rozúčtování plnění spojených s užíváním bytu, stávající úprava je roztržštěná nejen z pohledu jednotlivých druhů plnění, ale i z pohledu jednotlivých forem bydlení. Tento stav snižuje právní jistotu a vymahatelnost práv uživatelů a vlastníků bytů. Existenci takového předpisu předpokládá i právní úprava nájmu bytu obsažená v kodexu.
- problematická úprava rozúčtování tepla a teplé vody – náklady na teplo a teplou vodu jsou jedním z nejvyšších nákladů na plnění spojená s užíváním bytu. Stávající právní úprava tak bývá předmětem četných dotazů a rozporů. Oprávněnost těchto argumentů je třeba prověřit v rámci revize vyhlášky upravující rozúčtování nákladů za toto plnění. V rámci přípravy obecné úpravy pro rozúčtování nákladů na plnění spojená s užíváním bytu bude prvotně zakotvena dispozitivnost této úpravy.
- chybějící definice bytové nouze jako sociální události – opakovaně se objevovaly snahy o legislativní úpravu sociálního bydlení. Dosavadní výstupy však směřují k definici pojmu sociální bydlení prostřednictvím institutu bytové nouze. Nástroje podpory sociálního bydlení by se tak mohly zaměřit na řešení bytové situace osob v bytové nouzi. Bytové potřeby zahrnují možnost užívat prostor způsobilý k obývání, možnost uchovat si soukromí a udržovat společenské vztahy a mít právní jistotu užívání. Bytovou nouzi je třeba definovat nikoli stanovením skupin osob, ale prostřednictvím sociální situace, ve které se osoby nacházejí, ve spojení s bytovou potřebou, která není uspokojena nebo jejich kombinací.
- problematika trvalého pobytu – problematika trvalého pobytu vstupuje do mnoha oblastí bydlení. S existencí a vznikem trvalého pobytu jsou však spojeny často spory a problémy (např. exekuce). Všechny důsledky existence či neexistence trvalého pobytu by měly být podrobeny revizi.
- nedostatečný rozsah kompetencí SFRB – pro ustavení SFRB jako stabilního nástroje bytové politiky, pro realizaci nástrojů finančního inženýrství a zapojení do implementační struktury Evropských fondů je třeba doplnit zákon o fondu.

- veřejnoprávní úprava – je nutné přistoupit k revizi právních úprav v oblastech, jako je stavební řád a poskytování sociálních služeb z pohledu možnosti jejich úprav s cílem zvýšit atraktivitu bydlení jako podnikatelského prostředí pro investory.

### **Připravovaná legislativa s dopadem na bydlení**

- Návrh nového občanského zákoníku

Měl by obsahovat moderní úpravu nájemního i vlastnického bydlení. Je však třeba připravit doplňující právní předpisy (řešení povinných převodů družstev a odloženého vzniku společností, prováděcí právní předpis k úpravě bytového spoluvlastnictví).

Společně s kodexem je připravován návrh zákona o společenstvech a družstvech – měl by obsahovat upřesněnou úpravu družstevního nájemního bydlení.

- Revize systému sociálních dávek

Snaha omezit příspěvek a doplatek na bydlení. Bude-li úprava omezení poskytování příspěvku na bydlení přijata, je nezbytné analyzovat její přínosy. Současně z pohledu bytové politiky je potřeba řešit možnost poskytnutí pomoci příjemci předem, nikoliv zpětně za tři měsíce. Zvážit rozšíření příspěvku na bydlení i na podnájemní vztah.

- Evropská směrnice o energetické náročnosti budov

Vyšší energetické standardy budov v důsledku implementace směrnice o energetické náročnosti budov mají potenciálně velké ekonomické přínosy včetně výrazného zlepšení kvality bydlení. Je ale třeba pomoci vlastníkům překonat počáteční vysoké investiční náklady (zejména v případě rekonstrukcí). Programy na podporu úspor energie v budovách mají mnohačetné přínosy a na jejich realizaci je vhodné alokovat významnou částku, např. z výnosů aukcí emisních povolenek v rámci EU ETS v období po roce 2013.

- Úprava daňových předpisů

V zákoně o dani z přidané hodnoty dochází ke zvýšení snížené sazby DPH z 10 % na 14 % s účinností od 1. 1. 2012 a ke zvýšení snížené sazby DPH ze 14 % na 17,5 % s účinností od 1. 1. 2013. Od 1. 1. 2013 pak existuje jen jedna sazba DPH, a to ve výši 17,5 %. Návrh zákona nepochybně přinese zvýšení cen u zboží a služeb zařazených do snížené sazby daně z přidané hodnoty (výstavba sociálních bytů, opravy bydlení, teplo atd.), a to nejen pro rok 2012, ale také pro období následující po 1. lednu 2013, kdy dojde k zavedení jedné sazby daně z přidané hodnoty. To znamená, že počínaje 1. lednem 2013 se bude veškeré zboží a služby, které podléhaly snížené, ale také základní sazbě daně z přidané hodnoty, zdaňovat shodnou sazbou daně z přidané hodnoty ve výši 17,5 %.

### **Podpory bydlení poskytované v ČR:**

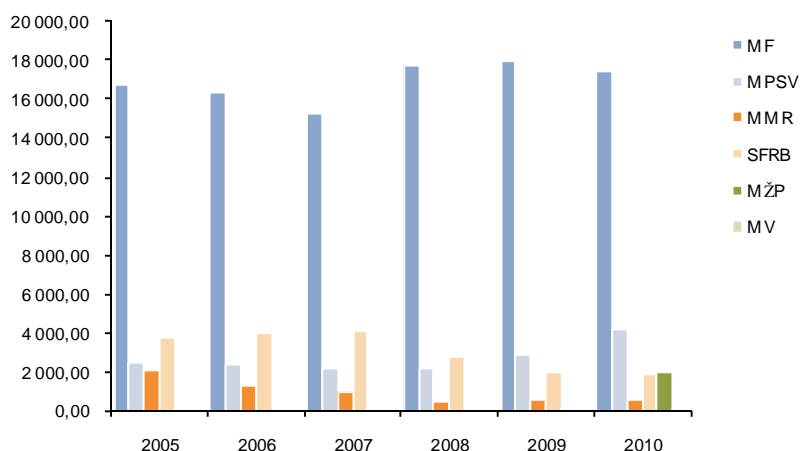
Ačkoliv bytová politika, její tvorba a financování, je v kompetenci ministerstva pro místní rozvoj, ve skutečnosti nejvíce finančních prostředků do této oblasti plyne prostřednictvím ministerstva financí.

Druhé místo patří ministerstvu životního prostředí. Ministerstvo životního prostředí prostřednictvím programu Zelená úsporám, který realizuje Státní fond životního prostředí, financuje formou přímých nevratných dotací modernizační činnosti související s energetickým zhodnocením bytových a rodinných domů. Předpokládaný rozpočet je cca 20 mld. Kč.

Třetí místo patří Státnímu fondu rozvoje bydlení, čtvrté ministerstvu práce a sociálních věcí a poslední páté, při úvaze, že cca 5 mld. Kč je uvolněno v rámci Integrovaného operačního programu v průběhu čtyř let, právě ministerstvu pro místní rozvoj.



Výdaje státu na bydlení dle jednotlivých subjektů (v mil. Kč)



**Ministerstvo financí ČR** poskytuje v současnosti následující hlavní formy finanční podpory bytového sektoru:

- podporu **stavebního spoření**, která je přímou nevratnou dotací připisovanou na účet klienta stavební spořitelny ve výši stanovené zákonem. Hlavním úkolem státní podpory systému stavebního spoření je posílení motivace spořit. Státní příspěvek tím, že zvyšuje výnos ze spoření, motivuje akumulaci finančních prostředků ve stavebních spořitelnách. Tyto prostředky jsou pak spořitelny použity k financování úvěrů (stavební spořitelny mají zákonem omezenou možnost využití naspořených prostředků). Naspořené prostředky nejsou účelově vázány, úvěry je třeba použít k zajištění bydlení. Ke konci roku 2010 byl celkový počet smluv ve fázi spoření 4,8 milionů. Celkový počet úvěrů dosáhl ke stejnému datu počtu téměř jednoho milionu. Objem úvěrů činil ke konci roku 2010 68 % naspořených prostředků. Celkový objem úvěrů ke konci roku 2010 činil 293 mld. Kč. Struktura nových úvěrů ze stavebního spoření se dlouhodobě nemění. Nejvíce (80 %) úvěrů ze stavebního spoření je použito ke splacení překlenovacích úvěrů, dalších 12,5 % je určeno pro rekonstrukce a modernizace. U nových překlenovacích úvěrů je 40 % určeno na modernizace a rekonstrukce, 31 % na koupi bytu nebo rodinného domu a 13 % na výstavbu nových domů či bytů. Meziroční přírůstek objemu poskytnutých úvěrů (rok 2010 oproti roku 2009) je 9,7%.
- snížené **DPH** pro novou bytovou výstavbu v kategorii sociálního bydlení vymezeného pouze maximální velikostí podlahové plochy - Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, změnou dokončené stavby pro sociální bydlení, včetně jejího příslušenství, nebo v souvislosti s opravou této stavby, se uplatní snížená sazba daně. Stavbami pro sociální bydlení se rozumí např. byt pro sociální bydlení, rodinný dům pro sociální bydlení, bytový dům pro sociální bydlení, ubytovací zařízení pro ubytování příslušníků bezpečnostních sborů nebo pro ubytování státních zaměstnanců, zařízení sociálních služeb poskytující pobytové služby, atd. Bytem pro sociální bydlení se rozumí byt, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 120 m<sup>2</sup>. Rodinným domem pro sociální bydlení se rozumí rodinný dům, jehož celková podlahová plocha nepřesáhne 350 m<sup>2</sup>.
- snížené **DPH** pro opravy stávajícího bydlení - Při poskytnutí stavebních a montážních prací spojených se změnou dokončené stavby bytového domu, rodinného domu nebo bytu, včetně jejich příslušenství nebo v souvislosti s opravou těchto staveb, se uplatní snížená sazba daně.
- **osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje** nemovitosti při splnění zákonných podmínek. Tato úprava neplatí pouze pro fyzické osoby, ale také pro developery – vlastníky, pokud

např. budou nemovitost určenou pro bydlení po dobu 5 let pronajímat a teprve následně rozhodnou o prodeji.

- možnost **odečtu souvisejících investic** jakožto uznatelného nákladu od základu pro výpočet daně z příjmu z pronájmu nemovitosti pro bydlení
- možnost **odečtu zaplacených úroků** z úvěru na pořízení bydlení (hypoteční úvěr, úvěry ze stavebního spoření) od základu pro výpočet daně z příjmu. Poplatník daně musí navíc prokázat, že nemovitost používá k trvalému bydlení buď přímo on sám anebo jeho příbuzní v přímé příbuzenské linii (obou manželů) – rodiče, prarodiče, děti, vnuci. Maximální částka, kterou si může poplatník odečíst od svého základu daně, je dosud 300 tis. Kč/rok.

Ve všech případech jde o nevratné dotace ze strany státu. Nejvýznamnějším nástrojem je bezesporu podpora stavebního spoření, z tohoto důvodu se mu v následující části věnujeme podrobněji.

Stavební spoření se v průběhu času vyvinulo v nejmasověji využívaný produkt pro financování bydlení v ČR. Ke konci roku 2010 splácelo některé ze stavebních spořitelen účelový úvěr na bydlení 993 357 klientů. Zatímco je přínos úspor pro financování bytových potřeb často diskutován, neboť klienti nesdělují nikomu, jak s úsporami naloží, a neexistuje tak spolehlivá statistika užití, v případě úvěrů je ze zákona jejich poskytnutí plně vázáno na účelové využití na bydlení. Státní podpora funguje stejně jako v jiných způsobech financování bydlení jako aktivátor soukromých zdrojů. Díky ní poskytly za posledních pět let stavební spořitelny úvěry v celkovém objemu 321 mld. Kč a stát vydal za stejné období na podpoře 70 mld. Kč. Tento skoro 22 % podíl je srovnatelný například s programem Panel. Tento motivační prvek přinesl do rozpočtu následné příjmy, odhadem 132 mld. Kč. Úvěry stavebních spořitelen tak představují i se zohledněním výdaje na státní podporu pozitivní přínos pro státní rozpočet. Další přínos představují také úspory použité na bytové potřeby. Opět generují daňové příjmy, ale veškeré výdaje na státní podporu jsou již započteny v hodnocení efektivity úvěrů. Celková efektivita systému je tak bezpochyby ještě vyšší, diskutovat je možné pouze o míře růstu. Proto je žádoucí posílit mechanismy účelového využívání prostředků shromážděných v systému, například tlakem, ať administrativním či deklaratorním na maximalizaci využití úspor systému pro úvěry na bydlení. V současné době je na úvěry využito 68,2 % úspor klientů. Další růst tohoto ukazatele je z pohledu státu žádoucí, neboť znamená posun systému k ještě více účelovému využití úspor kumulovaných v systému. Dostupnost úvěrů je vysoká i z hlediska příjmové situace obyvatel. Stát vytváří regulací podmínek stavebního spoření rámec pro poskytování úvěrů za nižší než tržní sazby, navíc s právním nárokem klienta na poskytnutí úvěrů při splnění konkrétních podmínek. Jinými slovy, stát prostřednictvím státního příspěvku nakupuje obyvatelstvu od trhu lepší podmínky pro specializované, tedy na bytové potřeby poskytované, úvěry. I proto bylo stavebními spořitelny v posledních pěti letech poskytnuto celkem 705 146 úvěrů, z nichž největší část, a sice 321 909 kusů (46 %) připadá na rekonstrukce a modernizace. V této oblasti zůstává stále značný prostor. Transformační proces českého bytového fondu prošel cestou masivní privatizace v takové kvalitě, v jaké se aktuálně nacházel. Následné opravy a dosažení odpovídajícího standardu bydlení však nebyly zdaleka u všech privatizovaných objektů provedeny a dokončeny. Vedle dalších dotačních programů jde o jeden z nástrojů, který v této oblasti dlouhodobě funguje a dlouhodobě přispívá ke zlepšování stavu bytového fondu. Náklady na státní podporu je možné snižovat i do budoucna. Platí však určitá úměra mezi objemem vkladů, výší podpory a objemem úvěrů. Je čistě politickou otázkou, jak široký systém chce stát vybudovat a současně si může dovolit „ufinancovat“. Teoreticky lze jistě vytvořit nenákladný systém pro nízký počet účastníků, ale také s nízkým celkovým přínosem pro bytovou politiku. Stejně tak může fungovat drahý systém s neefektivně vysokou podporou. Ideální mix pak představuje koncept stavebního spoření, které nabídne atraktivní úvěry pro pravidelně spořící klienty, bude alespoň částečně dostupné i pro méně příjmové vrstvy, napomůže přesměřovat i nadále významný podíl soukromých zdrojů do bydlení a současně bude přijatelné i pro státní rozpočet. Cílem je tedy umožnit stavebnímu spoření, aby nadále pomáhalo směřovat prostředky do bytového fondu, přičemž je současně potřeba respektovat možnosti státního rozpočtu, efektivnost systému a politickou vůli. Zároveň by stavební spoření nemělo nadměrně zasahovat do oblastí, které jsou dobře pokryty tržními nástroji financování (zejména hypoteční úvěry).

### Státní fond rozvoje bydlení k dnešnímu dni používá následující nástroje:

- úrokové dotace, zvýhodněné záruky a poradenství v rámci Programu **Nový PANEL**. Cílem programu je pomocí zvýhodněných podmínek umožnit přístup k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny a tím usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů. Příjemcem podpory může být vlastník či spoluvlastník domu, bytu nebo nebytového prostoru, nebo společenství vlastníků jednotek. Úroková dotace se poskytuje ve výši rozdílu splátek úvěru, která odpovídá snížení úroku z úvěru proti sazbě uvedené ve smlouvě o úvěru o diferencovanou výši dle rozsahu rekonstrukce a dosaženého energetického standardu, dosahuje: 2,5 až 4 procentní body, nejvýše však do výše skutečně placené úrokové sazby. Příjemcům podpory lze poskytnout zvýhodněnou záruku za úvěr ve výši maximálně 80 % jistiny úvěru. O poskytnutí záruky, její výši a době ručení rozhoduje Českomoravská záruční a rozvojová banka;
- úvěry pro mladé rodiny na pořízení bydlení ve výši 300 tis. Kč, tzv. **Úvěr 300**. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, je splatný nejdéle do 20 let a úročí se dvěma procenty ročně. Úvěr je možno využít k financování: výstavby bytu (rodinný dům s jedním bytem), změny stavby na byt, koupě bytu, úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu, úhrada členského vkladu do bytového družstva, stane-li se příjemce úvěru nájemcem družstevního bytu. Úroky z poskytnutého úvěru nelze podle zákona č. 586/1992 Sb. odečíst od základu daně z příjmu. Nejvíce úvěrů bylo použito na výstavbu RD nebo bytu (61-71%), následuje nákup RD nebo bytu (22-29%). Žádosti o tuto formu podpory však SFRB z důvodu vyčerpání alokovaných finančních prostředků na rok 2011 již od března 2011 nepřijímá;
- v souvislosti s Úvěrem 300 je poskytována nevratná **dotace 30 tis. Kč** v případě narození dítěte. V případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy je nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené nebo osvojené dítě;
- **úvěry na podporu oprav a modernizací pro obce**. Podpora je poskytována formou zvýhodněných úvěrů, jejichž příjemcem je obec. Úroková sazba je 3 % ročně a je platná po celou dobu splatnosti úvěru, tj. po dobu max. 10 let. Obec je povinna minimálně 20% poskytnutých prostředků dále poskytnout jiným vlastníkům nemovitostí určených k bydlení. Úvěr může být použit ke krytí 50 % nákladů vynaložených na opravy nebo modernizace (případně obojí zároveň) bytového fondu na území obce (bez ohledu na to, zda investorem je obec nebo jiný vlastník domu);
- **dotace na výstavbu sociálních bytů**. Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Cílovou skupinu nájemců státem podporovaných sociálních nájemních bytů tvoří osoby, jejichž příjem za posledních 12 měsíců nepřekročil zákonem daný limit v závislosti na velikosti domácnosti. Nájemní byty postavené s dotací budou sloužit osobám z cílové skupiny po dobu 10 let v období patnácti let od dokončení stavby. Dotace bude poskytována nejen na zcela novou výstavbu, ale i na pořízení bytů změnou existujících staveb (nástavby, přístavby a změna nebytového objektu na bytový). Měsíční nájemné z bytu, na který byla poskytnuta dotace, nesmí být vyšší než součin pořizovací ceny bytu snížené o poskytnutou dotaci a koeficientu 0,00333. Celková výše dotace, která se vypočte jako součet dotací na jednotlivé podporované sociální byty, nesmí přesáhnout 30 % celkových investičních nákladů na výstavbu podporovaných sociálních bytů. Žádosti o tuto formu podpory však v současné době SFRB kvůli nedostatku finančních prostředků nepřijímá;
- **záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů**. Zárukami Fondu jsou zajišťovány investiční úvěry na výstavbu nájemních bytů s dlouhodobou splatností (až 40 let). Fond ručí úvěrující bance nejvýše za 70 % nesplacené části jistiny úvěru. Nejde o sociální opatření, jde o podporu výstavby nájemních bytů obecně. Po dobu ručení, nejméně však po dobu 10 let, investor nesmí připustit jiné využití bytů než k bydlení nájemní formou a bez souhlasu Fondu nesmí

vlastnické právo převést na jinou osobu. Záruky jsou poskytovány za velmi malý poplatek (max. 0,6 % p.a.), Smysl podpory je v tom, že záruky vytváří podmínky pro významně levnější financování než srovnatelné produkty na finančním trhu. Výše úplaty však bude pokrývat náklady Fondu na administraci podpory (sazba však nezahrnuje riziko a výnos, tak jak by tomu jinak bylo u záruky poskytnuté komerční bankou). Díky takové záruce pak investoři dosáhnou nižší úrokové míry úvěru na výstavbu. Podpora může být zatím poskytována pouze v režimu „de minimis“, neboť dosud nebyla notifikována. Notifikace však již byla zahájena.

**Ministerstvo pro místní rozvoj** má k dispozici celkem sedm nástrojů finanční podpory rozvoje bydlení. Ve všech případech jde o nevratné dotace zatěžující státní rozpočet. V šesti případech je poskytována podpora ve formě přímé dotace, v jednom případě ve formě nepřímé dotace. Jde o následující formy podpory:

- podpora výstavby **technické infrastruktury** pro následnou bytovou výstavbu. Příjemcem mohou být pouze obce. Cílem podpory je rozšířit nabídku zainvestovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových či rodinných domů. Dotaci lze poskytnout pouze na výstavbu technické infrastruktury na pozemku, který není v záplavovém území. Následná výstavba musí proběhnout nejpozději do 5 let od kolaudace technické infrastruktury. Podpora je v režimu „de minimis“;
- podpora **výstavby podporovaných bytů (pečovatelský a vstupní byt)**. Program podpory je určen všem investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Je podporována výstavba, nástavba, přestavba a koupě nájemních bytů, které musí následujících dvacet let sloužit jako sociální bydlení. Nájemné v bytech může činit max. 54,40 Kč za metr čtvereční v roce 2011. Jsou-li k datu uzavření této nájemní smlouvy uspokojeni všichni žadatelé cílové skupiny, lze uzavřít nájemní smlouvu i s jinými osobami, u kterých je třeba řešit tíživou sociální situaci a které nesplňují podmínky pronájmu stanovené pro danou cílovou skupinu ale pouze na jeden rok se souhlasem obce. Podpora výstavby takto podporovaných bytů zahrnuje dva dotační tituly: Pečovatelský byt a Vstupní byt. Pečovatelským bytem je podporovaný byt v domě zvláštního určení, který slouží k sociálnímu bydlení pro seniory ve věku 70+ a osoby se zdravotním postižením a který splňuje základní technické požadavky bezbariérovosti; vstupním bytem je podporovaný byt, který slouží k sociálnímu bydlení pro osoby, jejichž průměrný čistý měsíční příjem v období 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy nepřesáhl stanovený limit. Součet všech veřejných podpor poskytnutých žadateli podle pravidla "de minimis" nesmí v období tří let přesáhnout mezní hodnotu v Kč odpovídající 200 000 EUR;
- podpora **regenerace panelových sídlišť**. Jediný program MMR, který není zatížen institutem de minimis. Opět nevratná dotace je poskytována až do výše 70 % rozpočtových nákladů. V souladu s nařízením vlády byla stanovena maximální výše dotace, což vede ke snížení rozpočtu akce a k tomu, že se komplexní úpravy sídlišť provádějí na etapy;
- podpora výměny olovených rozvodů vody v bytových domech. Nevratná dotace, která svým objemem přerozdělených finančních prostředků v roce 2010 ve výši 8,4 mil. Kč státní rozpočet příliš nezatěžuje;
- **podpora splátek úroků z úvěrů pro mladé** do 36 let. Podpora je poskytována formou úrokové dotace. Příjemci jsou osoby, které v roce podání žádosti o poskytnutí příspěvků nedovrší 36 let a nemají jiný než nově kupovaný byt. Příspěvek se poskytuje na pořízení bytu staršího než dva roky. Příspěvky lze poskytnout po dobu splácení úvěru, nejdéle však po dobu 10 let. Podpora je stanovena v závislosti na výši průměrné úrokové sazby; je-li průměrná sazba úroků nižší než 5 %, příspěvek se neposkytuje. V letech 2005-2008 a znovu v roce 2011 je díky nízké úrovni průměrných úrokových

sazeb příspěvek nulový. Příspěvek nelze poskytnout k úvěru poskytovanému stavební spořitelnou. Podpora je však kombinovatelná s podporou v podobě daňových úlev vázaných na daň z příjmu;

- **Integrovaný operační program (IOP)** - jde o cca 5 mld. Kč z evropských fondů, které budou prostřednictvím MMR uvolněny ve prospěch regenerace bytových domů, revitalizace obytného prostředí a pilotních projektů ve vybrané skupině měst. Cílem aktivit jsou problémové části (sídlíště) větších měst vybrané ministerstvem práce a sociálních věcí společně s Radou vlády pro záležitosti romské menšiny (pilotní projekty). U pilotních projektů romských lokalit není primárním problémem stav bytových domů, ale především nezaměstnanost, kriminalita, drogová závislost a nízký stupeň dosaženého vzdělání.

**Státní fond životního prostředí ČR** disponuje cca 20 mld. Kč v rámci programu **Zelená úsporám**. Program podporuje instalaci zdrojů na vytápění s využitím obnovitelných zdrojů energie, investice do energetických úspor při rekonstrukcích i v novostavbách u rodinných a bytových domů, výstavbu v pasivním energetickém standardu. Program je financován prostředky získanými prodejem tzv. emisních kreditů Kjótského protokolu o snižování emisí skleníkových plynů. Celková očekávaná alokace programu je až 25 miliard korun. Výše podpory je diferencována podle dosažených úspor, typu opatření a typu domu. O podporu může žádat pouze majitel nebo spolumajitel obytné budovy uvedený v katastru nemovitostí a který bude rodinný nebo bytový dům po dobu 15 let užívat k bydlení nebo poskytování bydlení. Finanční možnosti programu jsou však v současné době vyčerpány.

Problémy, které tento program provázejí:

- Problematický je systém poskytování podpory z pohledu nastavení podmínek administrace (zdlouhavý proces hodnocení žádostí a rozhodování o podpoře)
- Nesystémový je rovněž přístup případných zájemců o podporu, kdy program "Zelená úsporám" vede vlastníky nemovitostí k zateplování bez ohledu na stav nemovitosti. Zateplují se i poškozené konstrukční části, což je z hlediska ekonomiky budovy špatný postup.

**Ministerstvo práce a sociálních věcí** poskytuje finanční prostředky formou příspěvku na bydlení v rámci státní sociální podpory a doplatku na bydlení v rámci pomoci v hmotné nouzi. Tyto prostředky jsou zacíleny na uživatele bytu. V roce 2010 bylo přerozděleno cca 4 mld. Kč.

§ **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. Na příspěvek na bydlení má nárok vlastník nebo nájemce bytu, který je v bytě přihlášen k trvalému pobytu, jestliže jeho náklady na bydlení přesahují částku součinu rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35), a zároveň součin rozhodného příjmu v rodině a koeficientu 0,30 (na území hlavního města Prahy koeficientu 0,35) není vyšší než částka normativních nákladů na bydlení. Normativní náklady na bydlení jsou stanoveny jako průměrné náklady na bydlení podle velikosti obce a počtu členů domácnosti. U nájemních bytů zahrnují částky nájemného v souladu se zákonem o nájemném, podobná pravidla platí pro družstevní byty a byty vlastníků. Dále jsou do nákladů na bydlení zahrnuty ceny služeb a energií. Normativní náklady na bydlení jsou propočítány na přiměřené velikosti bytů pro daný počet osob v nich trvale bydlících. Výše příspěvku na bydlení se stanoví jako rozdíl mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,30 (v Praze 0,35). Jsou-li skutečné náklady na bydlení nižší než normativní, odečítá se příslušný násobek rozhodného příjmu od nákladů skutečných.

§ **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. Doplatek na bydlení lze přiznat (s přihlédnutím k celkovým sociálním a majetkovým poměrům) i osobě, které příspěvek na živobytí nebyl přiznán, protože její příjem či příjem společně posuzovaných osob přesáhl částku živobytí, ale nepřesáhl 1,3násobek této částky. V případech hodných zvláštního zřetele lze dávku poskytnout i na jinou než nájemní nebo vlastnickou formu bydlení (např. ubytovny a podnájmy). Výše doplatku na bydlení se vypočte tak, že se od částky odůvodněných nákladů na bydlení připadajících na kalendářní měsíc odečte příspěvek na bydlení (náležející za předchozí kalendářní měsíc) a částka, o kterou příjem osoby nebo společně posuzovaných osob (včetně vyplaceného příspěvku na živobytí) převyšuje částku živobytí.

### **Podpora bydlení po povodních**

#### **Podpora bydlení poskytovaná MMR a SFRB**

Stávající podpora bydlení po mimořádné události zahrnuje škálu podpor na zmírnění následků povodní :

- § **Výstavba obecních nájemních bytů** – podprogram 117 516  
Podpora výstavby obecních nájemních bytů pro občany postižené živelní pohromou, který je součástí programu 117 510 Podpora bydlení; dotace, poskytuje MMR
- § **Zabezpečení dočasného náhradního ubytování – mobilní buňky** – podprogram 117 517  
Podpora při zajišťování dočasného náhradního ubytování v důsledku povodně či jiné živelní pohromy, který je součástí programu 117 510 Podpora bydlení; dotace, poskytuje MMR
- § **Základní vybavení domácnosti – příspěvek 30 tis. Kč fyzickým osobám** – podprogram 117 517  
Podpora při zajišťování dalších souvisejících potřeb (příspěvek 30 tis. Kč na obnovu základních funkcí domácnosti) v důsledku povodně či jiné živelní pohromy, který je součástí programu 117 510 Podpora bydlení; není zkoumána sociální situace příjemce dotace, poskytuje ji MMR prostřednictvím obcí
- § **Příspěvek 150 tis. Kč fyzickým osobám** – nařízení vlády č. 394/2002 Sb.  
Příspěvek pro osoby, kterým byl v souvislosti s živelní pohromou odstraněn byt, není účelově vázán, není zkoumána sociální situace příjemce dotace, poskytuje ji MMR přes kraje
- § **Demolice** – nařízení vlády č. 395/2002 Sb., forma dotace, poskytuje ji MMR přes kraje
- § **Podpora oprav prostřednictvím obcí** – NV č. 396/2001 Sb.  
Přímá dotace a zvýhodněný úvěr obcím na opravy, jejich prostřednictvím pak vlastníkům bytového fondu, forma dotace nebo úvěru, poskytuje SFRB
- § **Podpora oprav fyzickým osobám** – NV č. 28/2006 Sb. (zvýhodněný úvěr na opravy), úvěr poskytuje SFRB
- § **Podpora výstavby fyzickým osobám** – NV č. 396/2002 Sb. (zvýhodněný úvěr na výstavbu), úvěr poskytuje SFRB

#### **Podpora poskytovaná ministerstvem práce a sociálních věcí**

Mimořádná okamžitá pomoc má podobu finančních příspěvků MPSV osobám, jež postihla vážná mimořádná událost (například živelní pohroma). Je poskytována osobám, které se ocitnou v situacích, které je nutno bezodkladně řešit.

Druhy dávek mimořádné okamžité pomoci:

- § **Podpora zabezpečení základních životních potřeb** – může být poskytnuta osobě, která není v hmotné nouzi a kterou postihne vážná mimořádná událost a celkové sociální a majetkové poměry jí neumožňují překonat událost vlastními silami. Maximální výše dávky činí patnáctinásobek částky životního minima jednotlivce. Což znamená, že ji lze poskytnout až do výše 46 890 Kč. Je zkoumána sociální situace příjemce. Překrývá se s příspěvkem fyzickým osobám ( NV č. 394/2002 Sb.) ve výši 150 tis. Kč.

- § **Základní vybavení domácnosti** – situace, kdy osoba není v hmotné nouzi, ale nemá vzhledem k příjmům a celkovým sociálním a majetkovým poměrům dostatečné prostředky na úhradu nákladů spojených s pořízením nebo opravou nezbytných základních předmětů dlouhodobé spotřeby a na základní vybavení domácnosti. Je zkoumána sociální situace příjemce. Dávka je jednorázová až do výše konkrétního nákladu, součet dávek takto poskytnutých v průběhu jednoho kalendářního roku nesmí překročit 31 260 Kč. Překrývá se s podprogramem MMR 117 517 (zabezpečení dočasného náhradního ubytování) ve výši 30 tis. Kč.
- § **Náhradní ubytování** – situace, kdy osoba není v hmotné nouzi, ale nemá vzhledem k příjmům a celkovým sociálním a majetkovým poměrům dostatečné prostředky na úhradu jednorázového výdaje spojeného se zaplacením úhrady noclehu, na vyřízení náhradních dokladů nebo na přechodné ubytování při zničení bytu apod. Je zkoumána sociální situace příjemce. Dávka se poskytuje až do výše konkrétního nákladu. Jde o jednorázovou dávku, poskytnutí vícekrát během roku není vyloučeno. Účelově se překrývá s podprogramem MMR 117 517 – dočasné ubytování, tento překryv však není nežádoucí.

## **b) Shrnutí**

Soubor existujících nástrojů je rozsáhlý a zároveň nepřehledný. Může docházet ke konkurenci jednotlivých druhů podpor (například u programů Panel a Zelená úsporám). Jde o zřetelný důsledek chybějící koordinace bytové politiky, respektive neochoty ostatních orgánů a organizací státní správy působících v oblasti bydlení podřídit se koordinační roli ministerstva pro místní rozvoj. Dochází tím ke snižování ekonomické i věcné účinnosti jednotlivých nástrojů a ke snížení významu státní podpory v očích veřejnosti.

Těžištěm dosud poskytovaných přímých investičních podpor byla nevratná finanční výpomoc. Tento model však s ohledem na vývoj veřejných rozpočtů není do budoucna udržitelný. Pomoc občanům v případě mimořádných událostí je poskytována formou návratné i nenávratné finanční výpomoci. Na zprostředkování poskytování této pomoci se podílejí obce.

Lze očekávat, že po dokončení deregulace nájemného v roce 2012 se jeho výše stabilizuje a bude odrážet skutečnou kupní sílu obyvatelstva v jednotlivých regionech. V té době bude vhodné přikročit k analýze dostupnosti bydlení a účinnosti příspěvku na bydlení a doplatku na bydlení.

## **c) Závěr**

Z celkem 19 (nepovodňových) nástrojů souvisejících s financováním rozvoje bydlení v ČR jsou pouze 2 poskytovány formou zvýhodněných úvěrů a 1 nástroj zaměřený na poskytování záruk za úvěry. Vzhledem ke snižování rozpočtů vratných finančních výpomocí na výstavbu nájemního bydlení je podpora státu vychýlena ve prospěch bydlení vlastnického.

Nástroje volené pro naplnění cílů a priorit nové koncepce státní bytové politiky musí být přesně zacíleny, nesmí docházet ke zdvojování jejich dopadů, musí být srozumitelné směrem k adresátům a podmínky pro jejich aplikaci musí být jednoduše hodnotitelné. Vždy je třeba posuzovat soulad volených nástrojů s pravidly soutěžního práva (veřejné podpory). Poskytování nevratné finanční výpomoci by se mělo do budoucna zaměřit pouze na skupiny obyvatel, kterým není možné poskytnout finanční výpomoc vratnou. Při formulování jednotlivých nástrojů podpory je zásadní dodržovat princip pravidla 3E (hospodárnost, účelnost a efektivnost) a dále je třeba dbát o transparentnost, rovné zacházení a vyhnout se diskriminaci. Všechny nástroje aplikované pro dosažení cílů koncepce státní bytové politiky musejí být hodnotitelné a jejich dopady a účinnost musejí být průběžně vyhodnocovány.

### **2.2.3. Kolik prostředků je vynakládáno do oblasti bytové politiky v ČR?**

#### **a) Popis a analýza současné situace**

Bytová politika je v gesci Ministerstva pro místní rozvoj od jeho založení v roce 1996 a Státního fondu rozvoje bydlení od jeho založení v roce 2000. Během tohoto období byly využívány různé programy na podporu bydlení, které v průběhu období vznikaly a zanikaly. Níže uvedené tabulky shrnují výdaje vynaložené do oblasti bytové politiky v posledních šesti letech, tj. v období 2005 – 2010, v době platnosti koncepce bytové politiky MMR z roku 2005. Tabulky obsahují kromě výdajů MMR a SFRB rovněž známé výdaje dalších subjektů podílejících se na realizaci bytové politiky, jako je MF, MPSV, MV a MŽP/SFŽP.

#### Výdaje státu na bydlení v období 2005 – 2010 (skutečnost v mil. Kč) – výdaje MMR

Program podpory	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Podpora oprav bytového fondu (vady panelové výstavby)	304,1	14,5	x	x	x	x
Regenerace panelových sídlišť	164,5	178,6	309,7	181,7	183,0	150,0
Podpora výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury ve vlastnictví obcí	496,7	193,2	99,4	89,5	101,1	94,6
Podpora výstavby podporovaných bytů	476,7	517,5	425,2	118,6	120,6	165,7
Výstavba bytů Kolín - TI (2006-lokalita Vodárna)	203,0	132,1	x	x	x	x
Podpora výměny olovených vodovodních rozvodů vody v bytových domech	0,9	12,5	11,8	24,6	10,8	6,5
Podpora odstraňování následků povodní (vč. krupobití v r. 1999)	x	0,5	0,9	x	37,9	x
Podpora výstavby obecních nájemních bytů pro občany postižené živelní pohromou	x	x	x	x	50,6	16,4
Podpora při zajišťování dočasného náhradního ubytování a dalších souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelní pohromy	x	x	x	x	64,4	87,8
Podpora hypotečních úvěrů	414,2	231,2	117,1	47,7	27,5	41,5
<b>MMR - celkem</b>	<b>2 060,1</b>	<b>1 280,1</b>	<b>964,1</b>	<b>462,0</b>	<b>595,8</b>	<b>562,6</b>

Z údajů v tabulce je patrný relativně výrazný pokles celkových výdajů v prvních třech letech a od roku 2008 stabilizace výdajů na úrovni kolem půl mld. Kč ročně. Z hlediska objemu výdajů jsou nejvýznamnějšími programy ve sledovaném období tři hlavní programy podpory bydlení – Podpora regenerace panelových sídlišť, Podpora výstavby technické infrastruktury a Podpora výstavby podporovaných bytů. Vývoj na hypotečním trhu byl ve sledovaném období charakterizován poklesem úrokových sazeb, což vedlo v kombinaci s podmínkami programu Podpora hypotečních úvěrů k postupnému snižování využití tohoto programu v posledních šesti letech. Všechny programy podpory administrované MMR jsou dotačního charakteru, a proto lze v souvislosti s úspornými opatřeními v oblasti veřejných financí předpokládat jejich další omezování.

#### Výdaje státu na bydlení v období 2005 – 2010 (skutečnost v mil. Kč) – výdaje SFRB

Program podpory	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dotace na výstavbu nájemních bytů - NV 481/2000 Sb.	356,3	x	x	x	x	x



<b>Program podpory</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Dotace na výstavbu DPS - NV 481/2000 Sb.	158,0	4,9	x	x	x	x
Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby - NV 146/2003 Sb.	938,1	1 162,7	1 094,2	597,9	135,6	31,7
Dotace obcím na výstavbu NB - INV.POB.- NV 369/2003 Sb.	152,0	125,8	x	x	x	x
Dotace na výstavbu NB+DPS pro obce postižené povodněmi - NV 104/2003 Sb., 145//2003 Sb., 146/2003 Sb.	140,7	11,4	x	x	x	x
Dotace investorům a poskytovatelům nájemního bydlení (sociální bydlení, podpora bydlení v malých obcích)	x	x	x	x	x	12,9
Dotace na opravy a modernizace bytů poškozených povodněmi - NV 59/2004 Sb.	x	57,1	0,3	x	x	x
Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace úroků, novel. NV 325/2006	127,4	226,6	439,3	754,5	827,4	909,8
Dotace vlastníkům panelových domů a bytů na opravy - NV 63/2006 Sb.	x	139,6	389,9	140,0	2,7	x
Dotace na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	x	x	10,8	15,6	x	x
Úvěry na výstavbu družstevních bytů - zákon 378/2005 Sb., NV 465/2005 Sb.	x	x	59,5	95,0	30,2	x
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů - NV 396/2001 Sb.	126,9	51,0	36,4	40,6	15,2	3,2
Úvěry na výstavbu bytu osobami ml. 36 let - NV 97/2002 (do 200 tis. Kč)	13,4	3,5	4,4	1,2	x	x
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let - NV 616/2004 (do 300 tis. Kč)	1 757,1	1 204,7	1 275,2	898,7	815,4	837,7
Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení - NV 616/2004	11,0	29,4	50,0	77,9	86,9	96,0
Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými povodněmi - NV 396/2002, 28/2006, povodně 2009 (opravy a rekon.bytů)	10,6	0,6	2,2	0,1	1,9	10,7
Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace byt.fondu - povodně 2009, NV 396/2001 Sb.	x	x	x	x	90,1	x
Úvěry na modernizaci bytu mladým lidem do 35 let - NV 28/2006 (do 150 tis. Kč)	x	932,3	744,2	150,7	x	x
<b>SFRB - celkem</b>	<b>3 791,5</b>	<b>3 949,4</b>	<b>4 106,1</b>	<b>2 772,3</b>	<b>2 005,3</b>	<b>1 902,0</b>

Přestože celkové výdaje SFRB v prvních třech letech mírně rostly, v roce 2008 došlo k propadu a následnému poklesu v letech 2009 a 2010. Nosnými programy podpory, které zaznamenávají nejsilnější poptávku, jsou programy PANEL a Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let (do 300 tis. Kč). Ostatní programy byly buď z důvodu úsporných opatření utlumeny, nebo jsou z hlediska objemu výdajů marginální. Z hlediska formy je podpora zhruba rovnoměrně rozdělena mezi dotace a zvýhodněné úvěry.

**Výdaje státu na bydlení v období 2005 – 2010 (skutečnost v mil. Kč) – ostatní resorty**

<b>Program podpory</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
Podpora stavebního spoření	16 086,0	15 772,0	14 976,0	14 220,1	13 261,7	11 743,0
Odpočet úroků z úvěrů (hypotéky, stavební spoření) expertní odhad	x	x	x	3 123,6	4 380,0	5 515,4
Majetková újma bank (2010 odhad)	610,0	538,0	285,0	373,5	279,2	200,0
<b>MF - celkem</b>	<b>16 696,0</b>	<b>16 310,0</b>	<b>15 261,0</b>	<b>17 717,20</b>	<b>17 920,90</b>	<b>17 458,40</b>
Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007, skutečnost leden-září 2010	2 459,0	2 287,4	2 088,3	2 091,8	2 791,6	4 207,1
Příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu	63,5	65,6	62,6	65,6	59,8	x
Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu	8,7	9,2	9,5	9,3	8,8	x
<b>MPSV - celkem</b>	<b>2 531,2</b>	<b>2 362,3</b>	<b>2 160,5</b>	<b>2 166,7</b>	<b>2 860,2</b>	<b>4 207,1</b>
<b>MV - celkem - Zabezpečení integrace azylantů</b>	<b>13,5</b>	<b>15,7</b>	<b>11,9</b>	<b>8,8</b>	<b>15,6</b>	<b>12,1</b>
<b>MŽP - SFŽP - Zelená úsporám</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>3,3</b>	<b>1 998,8</b>

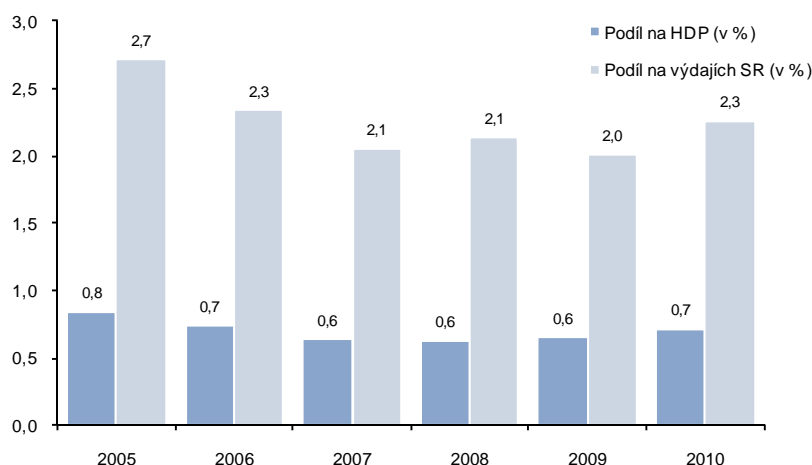
Ze všech subjektů podporujících bytovou politiku je z hlediska objemu výdajů nejvýznamnější ministerstvo financí díky podpoře stavebního spoření, která tvoří více než polovinu celkových výdajů státu na bydlení. U MF je podobně jako u MMR a SFRB patrný sestupný trend objemu výdajů zapříčiněný zejména postupným omezováním podpory stavebního spoření. Všechny druhy podpory jednotlivých resortů uvedené v tabulce výše mají charakter dotace.

V následující tabulce a grafu jsou shrnuty celkové výdaje jednotlivých resortů na podporu bydlení a uvedeny podíly celkových výdajů na bydlení na HDP a na celkových výdajích státního rozpočtu v jednotlivých letech sledovaného období.

<b>Výdaje na bydlení (skutečnost v mil. Kč)</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>
MMR - celkem	2 060,10	1 280,10	964,10	462,00	595,80	562,60
SFRB - celkem	3 791,50	3 949,40	4 106,10	2 772,30	2 005,30	1 902,00
MF - celkem	16 696,00	16 310,00	15 261,00	17 717,20	17 920,90	17 458,40
MPSV - celkem	2 531,20	2 362,30	2 160,50	2 166,70	2 860,20	4 207,1
MV - celkem - Zabezpečení integrace azylantů	13,50	15,70	11,90	8,80	15,60	12,10
MŽP - SFŽP - Zelená úsporám	x	x	x	x	3,30	1 998,80
<b>Celkem (MMR+SFRB+MF+MPSV+MV)</b>	<b>25 092,30</b>	<b>23 917,50</b>	<b>22 503,60</b>	<b>23 127,00</b>	<b>23 401,10</b>	<b>26 141,10</b>
HDP v b.c. (v mld. Kč)	2 983,90	3 222,40	3 535,50	3 689,00	3 625,90	3 669,80
<b>Podíl na HDP (v %)</b>	<b>0,8</b>	<b>0,7</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,6</b>	<b>0,7</b>
Výdaje SR (v mld. Kč)	922,8	1 020,60	1 092,30	1 083,90	1 167,00	1 156,80
<b>Podíl na výdajích SR (v %)</b>	<b>2,7</b>	<b>2,3</b>	<b>2,1</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,3</b>

Údaje v tabulce potvrzují sestupný trend v prvních třech letech sledovaného období, kdy rostl HDP i výdaje státního rozpočtu, avšak veřejné výdaje na bytovou politiku naopak klesaly. V druhé polovině sledovaného období je patrná stabilizace podílu výdajů na bydlení na HDP i na výdajích státního rozpočtu, a to jednak kvůli stagnaci vývoje HDP i rozpočtových výdajů a také kvůli stabilizaci celkové úrovně veřejných výdajů na bydlení.

**Podíl výdajů na bydlení na HDP a na výdajích SR (v %)**



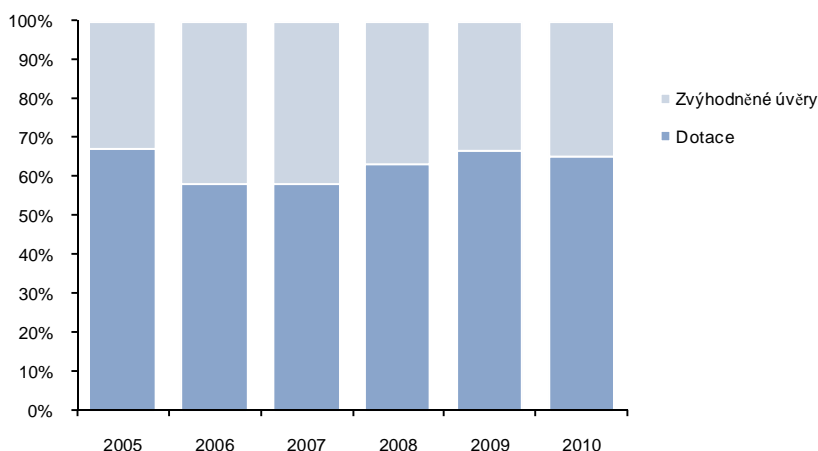
Zdroj: MMR

Rozdělení výdajů MMR a SFRB na bytovou politiku z hlediska formy podpory – podle toho, zda jde o dotaci nebo o zvýhodněný úvěr - obsahuje následující tabulka a graf.

Forma podpory (skutečnost v mil. Kč)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Dotace celkem (MMR+SFRB)	3 943,5	3 037,5	2 948,5	2 047,9	1 738,5	1 613,0
Zvýhodněné úvěry celkem (SFRB)	1 908,1	2 192,1	2 121,7	1 186,3	862,6	851,6
<b>Podpory celkem (MMR+SFRB)</b>	<b>5 851,6</b>	<b>5 229,5</b>	<b>5 070,2</b>	<b>3 234,2</b>	<b>2 601,2</b>	<b>2 464,6</b>

Z uvedených údajů je zřejmé, že poměr mezi dotacemi a zvýhodněnými úvěry je po celé sledované období relativně stabilní v poměru 2:1, protože pokles objemu dotací v podstatě kopíruje pokles objemu poskytnutých zvýhodněných úvěrů. Ve struktuře formy poskytovaných podpor tedy nedošlo za uplynulé období k výraznější změně. Pokud by byly do těchto údajů započítány také výdaje ostatních resortů, zejména ministerstva financí, které jsou všechny dotační povahy, byl by podíl zvýhodněných úvěrů pouze na úrovni 5 až 10 % z celkového objemu výdajů na bydlení.

### Forma výdajů MMR a SFRB na bydlení (dotace vs. úvěry)



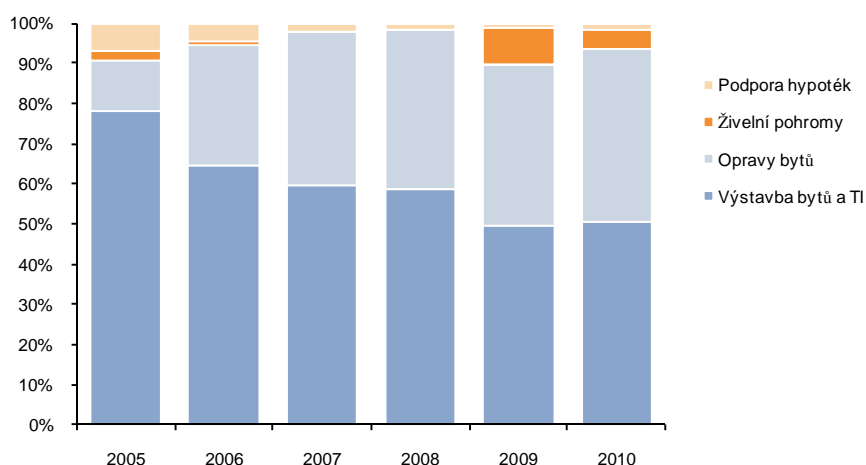
Zdroj: MMR

Následující tabulka a graf zachycují rozdělení výdajů na bydlení MMR a SFRB podle účelu. Výdaje jsou rozděleny dle čtyř hlavních účelů, kterými jsou výstavba bytů a technické infrastruktury, opravy bytů, živelní pohromy a podpora hypoték.

Účel podpory (skutečnost v mil. Kč)	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Výstavba bytů a technické infrastruktury	4 562,3	3 373,8	3 018,5	1 894,4	1 289,7	1 238,7
Opravy bytů	723,8	1 555,0	1 931,2	1 292,1	1 039,1	1 069,5
Živelní pohromy	151,2	69,6	3,3	0,1	244,9	114,9
Podpora hypoték	414,2	231,2	117,1	47,7	27,5	41,5
<b>Podpory celkem (MMR+SFRB)</b>	<b>5 851,6</b>	<b>5 229,5</b>	<b>5 070,2</b>	<b>3 234,2</b>	<b>2 601,2</b>	<b>2 464,6</b>

Zatímco na počátku sledovaného období měla z hlediska objemu vynakládaných prostředků výraznou převahu výstavba bytů a technické infrastruktury, postupem času se tento směr využití podpory utlumoval a přiblížil se výši podpory vynakládané na opravy bytů, která je po celé období relativně stabilní. Zřejmě je rovněž postupné snižování podpory hypoték způsobené vývojem na hypotečním trhu, konkrétně poklesem úrokových sazeb na poskytované hypoteční úvěry a tím ztrátou nároku na státní podporu.

### Účel výdajů MMR a SFRB na bydlení



Zdroj: MMR

#### **b) Shrnutí**

Na základě výše provedené analýzy prostředků, které byly na podporu bydlení vynaloženy z veřejných zdrojů v období let 2005 až 2010, lze uvést následující zjištění:

Správa programů podpory je nesystémově rozdělena mezi MMR a SFRB, některé programy podpory se věcně překrývají. Celkový systém financování bytové politiky je roztržštěn mezi několik orgánů státní správy, které spravují různé nástroje podpory bydlení.

V důsledku úspor ve veřejných výdajích jsou některé programy zcela rušeny nebo pozastavovány, nicméně z hlediska struktury formy poskytovaných podpor stále výrazně převažuje dotační charakter, přičemž podíl podpor dotační povahy na celkových výdajích na bydlení mírně narůstá.

Nesystémové utlumování, překryvy některých programů a nestabilita celkového systému podpor v oblasti bytové politiky představují riziko pro případné investory a ohrožují důvěru v celkový systém financování bytové politiky.

Zásadní podíl na celkových veřejných výdajích v oblasti bytové politiky má podpora stavebního spoření, která však spolu se s daňovým zvýhodněním hypoték patří mezi podporu vlastnického bydlení. Pokud se uskuteční plánované omezení těchto druhů podpor, měly by být ušetřené prostředky aspoň zčásti alokovány do účelnějších forem podpory bytové politiky.

Z hlediska účelů, na které jsou podpory MMR a SFRB poskytovány, klesá objem výdajů na výstavbu bytů a technické infrastruktury a na stabilní úrovni se zároveň drží podpora oprav bytů, což je vzhledem ke stavu bytového fondu pozitivní. Klesá rovněž objem výdajů na podporu hypoték, což lze rovněž považovat za pozitivní trend vzhledem k určité duplicitě tohoto nástroje podpory s nástrojem daňového zvýhodnění hypoték.

#### **c) Závěr**

Veřejná podpora zůstává vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení, zároveň je upřednostňována podpora poptávkové strany. Ačkoliv je za bytovou politiku zodpovědné ministerstvo pro místní rozvoj, jeho pravomoci jsou do velké míry omezeny působením dalších resortů. Z výše uvedeného je rovněž zřejmé, že odpovědnost MMR není podpořena adekvátní mírou doprovodných finančních zdrojů. Na

základě výše uvedených zjištění lze konstatovat, že nynější podoba financování bytové politiky se vyznačuje rozdrobeným implementačním systémem, kdy různé formy podpory administruje několik orgánů státní správy. Navíc k tomu často používají neefektivní a překrývající se nástroje podpory. Do budoucna je nezbytné provést revizi nástrojů bytové politiky ve smyslu jejich efektivnějšího zacílení a nastavení optimální formy a struktury. Rovněž je zapotřebí zhodnotit celkovou výši prostředků s ohledem na možnosti veřejných rozpočtů.

## **2.2.4. Jaké nástroje bytové politiky jsou využívány v zemích EU?**

### **a) Popis a analýza současné situace**

Nástroje využívané v ČR v oblasti bytové politiky jsou podrobněji zpracovány v kapitole 2.2.2.

Porovnávat nástroje pro podporu bytové politiky v zahraničí a ČR může být problematické. Každá země prošla jiným vývojem a používá různých nástrojů, které mají své historické opodstatnění. Bez detailní znalosti souvislostí nelze proto jednoznačně říci, které z těchto nástrojů jsou pro podmínky ČR využitelné a do jaké míry.

V této kapitole jsou proto shrnuty nejvýznamnější podpůrné nástroje tak, jak je shrnula studie „Rozbor předpokladů na zvýšení podílů podpor rozvoje bydlení na základě samofinancování a refinancování s využitím záruk“ (ÚRS, 2010).

Mezi hlavní přímé finanční nástroje sloužící k podpoře bydlení v zemích EU se řadí především:

- nevratné investiční a neinvestiční dotace, které jsou přímo zahrnuty do objemu realizované akce (v českém prostředí například dotace na podporu výstavby podporovaných bytů, dotace na podporu regenerace sídlišť apod.)
- nevratné investiční a neinvestiční dotace na podporu splátek úroků z úvěrů, které jsou čerpány na konkrétní účel (v českém prostředí např. Program Panel, podpora hypotečního úvěrování apod.)
- zvýhodněné úvěry poskytované za nižší nežli průměrnou úrokovou sazbu na běžném bankovním trhu, případně úvěry, které jsou poskytovány za sazbu průměrnou, ale na dobu delší, nežli je na volném trhu běžné

V zemích EU se rovněž používají nástroje, které bytovou výstavbu a trh s nemovitostmi pro bydlení ovlivňují nepřímo:

- možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení nového bydlení
- možnost osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti pro bydlení
- výše daně z přidané hodnoty u nové bytové výstavby
- možnost zápočtu výdajů spojených s pronájmem bydlení do daňové ztráty

V následujících tabulkách je stručně uveden přehled nástrojů, které jsou používány v zemích EU v rámci bytové politiky.

Přehled existujících daňových úlev v oblasti bydlení v zemích EU-27 k 31. prosinci 2009, zdroj ÚRS.

Země	Možnost odpočtu zaplacených úroků z úvěrů	Možnost osvobození od daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti pro bydlení	Možnost daňového odpočtu v případě ztráty z pronájmu	Platba DPH v případě nového vlastnického bydlení	Existence jiných forem podpory vlastnického bydlení	Existence záručního hypotečního fondu, resp. existence záruk za úvěry
Rakousko	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano	Ne
Belgie	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Bulharsko	Ano	Ano	Ne	Ano	Ne	Ne
Kypr	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
Česká republika	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
Dánsko	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
Estonsko	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Finsko	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano
Francie	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Německo	Ano	Ano	Ano	Ne	Ne	Ne
Řecko	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Maďarsko	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Irsko	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Itálie	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Lotyšsko	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Litva	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Lucembursko	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano
Malta	Ne	Ano	Ne	Ne	Ano	Ano
Nizozemí	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Polsko	Ne	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano
Portugalsko	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano
Rumunsko	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Slovensko	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ne
Slovinsko	Ne	Ano	Ne	Ano	Ano	Ano
Španělsko	Ano	Ano	Ano	Ano	Ano	Ne
Švédsko	Ano	Ano	Ne	Ne	Ano	Ne
Velká Británie	Ano	Ano	Ano	Ne	Ano	Ano

## Formy přímých podpor v oblasti bydlení v zemích EU-27, zdroj ÚRS.

Země	Název podpory	Typ podpory	Cílová skupina - vlastník
Slovensko	Stavební spoření	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Výstavba bytu v bytovém (případně polyfunkčním) domě	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Výstavba bytu v rodinném domě	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Koupě bytu v bytovém domě	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Koupě bytu v rodinném domě	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Obnova bytových budov	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Výstavba bytu v bytovém (případně polyfunkčním) domě	Zvýhodněný úvěr	Právnícké osoby, obce
	Výstavba bytu v rodinném domě	Zvýhodněný úvěr	Právnícké osoby, obce
	Obnova bytových budov	Zvýhodněný úvěr	Právnícké osoby, obce
	Výstavba, přestavba nebo obnova zařízení sociálních služeb	Zvýhodněný úvěr	Obce
	Koupě bytu v bytovém nebo rodinném domě pro nájemní využití	Zvýhodněný úvěr	Obce
	Výstavba nájemního bytu	Zvýhodněný úvěr	Obce, neziskové organizace
	Program zateplování bytových a rodinných domů	Bezúročná půjčka	Bez omezení
	Dotace na výstavbu nájemních bytů	Nevratná dotace	Obce, neziskové organizace
Dotace na pořízení nájemních bytů	Nevratná dotace	Obce, neziskové organizace	
Dotace na odstraňování systémových poruch bytových domů	Nevratná dotace	Bez omezení	
Polsko	Program TBS (Tow arzystw a Budow nictw a Społecnego)	Zvýhodněný úvěr	Bytová družstva, obce
	Úvěry na výstavbu technické infrastruktury	Zvýhodněný úvěr	Obce
	Fond termomodernizace a oprav (Fundusz Termomodernizacji i Remontów - Program Rodina ve svém (Program Rodzina na sw oim))	Nevratná dotace	Bez omezení
	Program Rodina ve svém (Program Rodzina na sw oim)	Zvýhodněný úvěr	Domácnosti s dětmi
	Pomoc se splácením hypotečních úvěrů	Záruční program	Fyzické osoby, a drobní
	Program podpory sociálního bydlení z Pátebního fondu (Program w spierania	Nevratná dotace	Obce, okresy a neziskové
Maďarsko	Sociální podpora domácnostem v rámci vlastnického bydlení přetíženyých	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Podpora vlastnického bydlení pro mladé domácnosti	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Program podpory vlastnického bydlení	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Poskytování státních záruk za úvěry na bydlení	Záruční program	Fyzické osoby
	Poskytování dotací na splátky úroků z hypotečních úvěrů financovaných	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Program poskytování příspěvku na platbu nájemného	Nevratná dotace	Obec
	Program poskytování dotací na splátku úroků z hypotečních úvěrů	Nevratná dotace	Fyzické osoby
Podpora zaměřená na regeneraci bytového fondu	Nevratná dotace	Bez omezení	
Irsko	Investiční podpůrný program (Capital Assistance Scheme - CAS)	Zvýhodněný úvěr	Bytová družstva
	Investiční úvěr a podpůrný program (Capital Loan and Subsidy Scheme)	Zvýhodněný úvěr	Bytová družstva
	Dotace na obecní zařízení (Communal Facilities Grant)	Nevratná dotace	Obce
	Nízkonákladový program na zlepšení dostupnosti pozemků pro bytovou	Nevratná dotace	Obce, fyzické osoby
	Lokální dotace na koupi pozemku pro bytovou výstavbu ( Site Funding)	Nevratná dotace	Obce
	Poskytování záruk za úvěry na bydlení	Záruční program	Fyzické osoby
Německo	Podpora výstavby sociálních bytů	Zvýhodněný úvěr	Obce
	Podpora výstavby bytů do vlastnictví – pořízení bytu	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Příspěvky na bydlení pro vlastníky bytového fondu a pro nájemníky	Nevratná dotace	Fyzické osoby, vlastníci bytu
	Příspěvek ke stavebnímu spoření	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Podpora na pořízení bytu do vlastnictví	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
	Zvýhodněný úvěr	Zvýhodněný úvěr	Fyzické osoby
Rakousko	Mezi další specifické formy podpory patří např. speciální program „Stadtumbau Ost“, „Program přestavby měst – Západ“, ekologické programy zaměřené na snižování emisí a snižování energetické náročnosti.		
Rakousko	Rakouský systém podpory bydlení je charakteristický především tím, že v jednotlivých formách podpor jednoznačně převládají nízkouročené zvýhodněné úvěry. Na financování vlastnického bydlení se podílí jak stavební spoření, tak hypoteční úvěry a dotace jsou zaměřeny na rekonstrukce a opravy bytového fondu s cílem snížení energetické náročnosti budov. Sociální bydlení je doménou obcí a veřejně prospěšných společností. Financování probíhá ze zemských rozpočtů.		
	Subvence v podobě dotací nebo zvýhodněných úvěrů přestaly být v současné době prakticky využívány. Daňová podpůrná opatření a příspěvky na bydlení jsou v současnosti důsledně koncipovány ve svém působení jako neutrální nástroje působící nediferencovaně ve vztahu ke všem typům právního užití bytů.		
Švédsko	Podpora výstavby bytů do vlastnictví	Záruční program	Fyzické osoby
Nizozemsko	Podpora výstavby sociálních bytů	Zvýhodněný úvěr	Bytové asociace
	Podpora pořízení bytu v bytovém nebo v rodinném domě	Záruční program	Fyzické osoby
	Podpora pořízení bytu v bytovém nebo v rodinném domě	Záruční program	Fyzické osoby
	Podpora oprav historických staveb pro bydlení	Nevratná dotace	Bez omezení
Finsko	Podpora výstavby nájemních bytů	Zvýhodněné úvěry	Obce, neziskové organizace
	Podpora splácení úvěru na pořízení bytu v bytovém nebo v rodinném domě	Nevratná dotace	Fyzické osoby
	Záruky za úvěry čerpané na výstavbu nájemních bytů a bytů do vlastnictví	Záruční program	Obce, neziskové organizace,
	Podpora rekonstrukce bytů	Nevratná dotace	Fyzické osoby
Francie	Podpora výstavby nájemních bytů pro specifické skupiny obyvatel	Nevratná dotace	Obce, neziskové organizace
	Podpora výstavby nájemních bytů pro specifické skupiny obyvatel	Zvýhodněný úvěr	Státní korporace PLUSs
	Podpora rekonstrukce bytového fondu	Zvýhodněný úvěr	Bez omezení
	Poskytování záruk za úvěry na bydlení	Záruční program	Fyzické osoby



## Nejnovější trendy

Řada státních opatření v oblasti finanční podpory bydlení, o kterých se v České republice dlouhodobě diskutuje nebo které byly zavedeny pouze v omezené míře, patří v mnoha zemích EU mezi dlouho zavedené nástroje. Jejich účinnost je ovlivněna v případě přímých nevratných dotací nebo úvěrů celkovým objemem finančních prostředků, případně nastavením pravidel. Obecně však i zde platí, že nejefektivnější jsou úvěry a záruky.

Pokud jde o roli administrátora přímých podpor pro tuto oblast, existuje několik schémat:

- administrátorem je pouze stát prostřednictvím vybraného resortu, příp. více resortů
- administrátorem je stát pouze prostřednictvím jiného subjektu
- administrátor je nejen stát přímo prostřednictvím vybraného resortu ale i zároveň prostřednictvím vybraného subjektu

Ve většině případů státy na počátku rozvoje státní bytové politiky využívají možnosti přímého financování ze státního rozpočtu prostřednictvím vybraného resortu. V dalších krocích dochází většinou k založení jiného subjektu, odděleného od resortu, který má bytovou politiku v kompetenci. Nově vzniklý subjekt slouží především k poskytování úvěrů/záruk. Tento krok je logickým důsledkem nesouladu plánování a skutečného čerpání finančních prostředků, kdy rozpočtová pravidla resortu víceméně neumožňují tyto druhy podpory poskytovat. V dalším okamžiku se daný subjekt stává státním fondem, příp. státní agenturou, která by časem měla být soběstačná a samofinancovatelná.

Všeobecně platí, že v případě, že jde o soukromé subjekty (se státním dohledem), pak většina jimi poskytovaných podpůrných opatření patří svým charakterem mezi úvěrové a garanční nástroje.

V případě, že jde o státní subjekty, pak portfolio poskytovaných nástrojů zahrnuje obě skupiny podpůrných opatření - dotační i úvěrové/garanční. Stát ve většině případů tyto subjekty dotuje v plné míře ze státního rozpočtu. V případě že tomu tak není, dochází k vyčerpání zdrojů fondu a k omezení jeho aktivit i v oblasti poskytování úvěrů a garancí.



## **b) Shrnutí**

Lze konstatovat, že ve srovnání s ostatními státy EU byla/je paleta nástrojů podpory bytové politiky v ČR celkem široká (v ČR jsou využívány jak nástroje podporující poptávku, tak nabídku), ale zároveň přednostně orientovaná na dotační politiku náročnou na veřejné finance. Z nejnovejšího vývoje lze usuzovat na odklon od tohoto přístupu, který není příliš efektivní, k systému založenému na zárukách a zvýhodněných úvěrech, který je prokazatelně efektivnější a přitom klade nižší nároky na státní finanční zdroje. Přechod z dotačních na revolvingové formy podpory v horizontu následujících let však vyžaduje nalezení chybějících zdrojů, které byly v minulosti odčerpány ve formě poskytování nevratných dotací. Dodatečné zdroje proto musí být doplněny a to například vícezdrojovým financováním.

## **c) Závěr**

Ačkoli nelze jednoznačně stanovit ideální mix nástrojů bytové politiky pouze na základě inspirace v zemích EU, některé trendy jsou poměrně zřejmé. Nové nástroje bytové politiky by měly vycházet především z nástrojů v podobě zvýhodněných úvěrů a garancí v souladu s nejnovejším vývojem v této oblasti. Pro zajištění dostatečného množství finančních zdrojů je nutno využít vícezdrojové financování. Hlavním úkolem je tedy zavedení stabilního institucionálního a finančního systému podpor s koordinační rolí MMR (SFRB) založeného na nástrojích revolvingového charakteru.

## **2.2.5. Jaká je/byla poptávka po současných finančních nástrojích MMR a SFRB?**

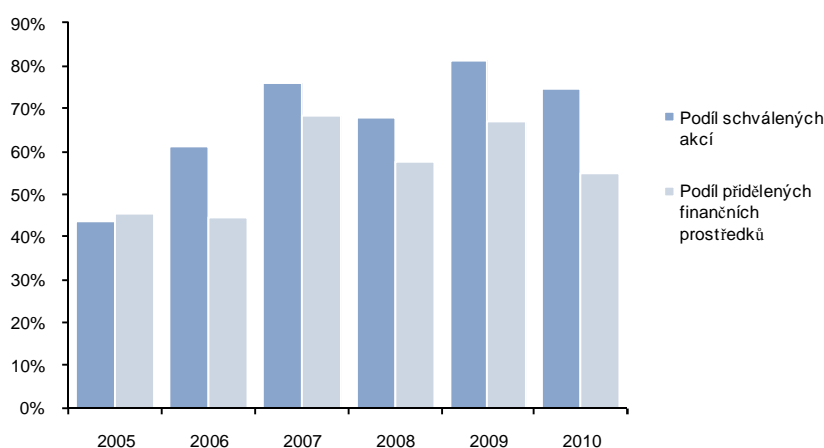
### **a) Popis a analýza současné situace**

SFRB do roku 2009 nezaznamenal významnější převis poptávky nad nabízenými podporami. V roce 2010 došlo, vlivem snížení limitů výdajů SFRB k osmdesátiprocentnímu převisu poptávky u programu PANEL. V roce 2011 bylo poprvé nutno předčasně zastavit příjem žádostí do programu „Úvěry na pořízení bydlení mladým“ z důvodu vyčerpání disponibilních finančních prostředků alokovaných v tomto programu na letošní rok již v měsíci březnu 2011.

Situace MMR je z hlediska poptávky po podpoře v oblasti bydlení poněkud odlišná, ve všech čtyřech programech podpory bydlení je trvalý převis poptávky nad nabídkou disponibilních zdrojů, jak dokládají údaje v tabulce na následující straně.

Z grafu vyplývá, že po prvních dvou letech, kdy bylo uspokojeno jen cca 45 % žádostí z hlediska objemu požadovaných prostředků, stoupl v následujícím období počet uspokojených žádostí až na úroveň šedesáti procent. Větší procento saturace z hlediska počtu akceptovaných žádostí než z hlediska objemu prostředků naznačuje, že přednost dostalo uspokojení většího počtu žádostí před uvolněním vyššího objemu finančních prostředků.

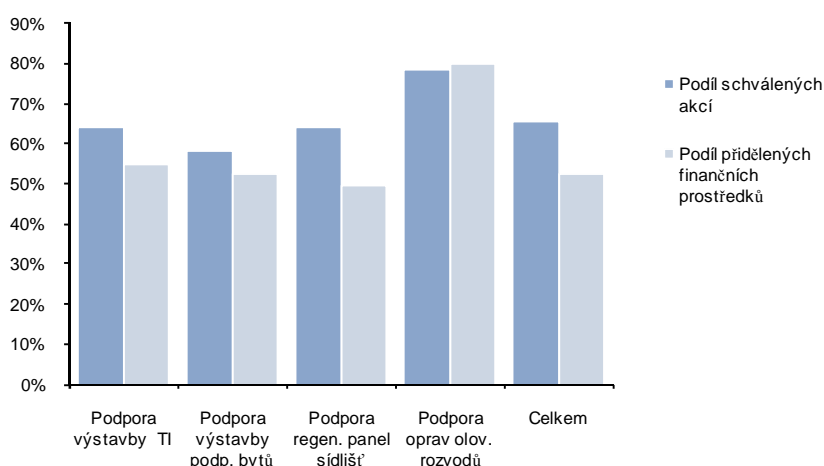
**Podíl úspěšných žádostí o dotaci v jednotlivých letech**



*Zdroj: MMR*

Z hlediska druhu programu podpory je za sledované období úroveň uspokojení žádostí i objemu požadovaných prostředků obdobná, a to na úrovni cca 65 %, respektive cca 50 %. Výjimku tvoří pouze program Podpora oprav olověných rozvodů, kde tvoří podíl úspěšných žádostí i přiznaných finančních prostředků cca 80 %. Obdobně jako u ročního vyjádření je i u vyjádření dle druhu programu podpory větší procento saturace z hlediska počtu akceptovaných žádostí než z hlediska objemu prostředků. Výjimkou je opět pouze program Podpora oprav olověných rozvodů, u kterého jsou obě hlediska srovnatelná.

**Podíl úspěšných žádostí o dotaci dle programů**



*Zdroj: MMR*

### **b) Shrnutí**

Na základě výše uvedené analýzy lze konstatovat, že poptávka subjektů v oblasti bydlení po využití podpůrných nástrojů poskytovaných MMR a SFRB je vyšší než aktuální možnosti státu na straně nabídky. Z hlediska spektra oblastí podpůrných programů lze nabídku považovat za dostatečnou. Bylo by však vhodné upravit zacílení a podmínky pro čerpání jednotlivých nástrojů tak, aby je šlo lépe zaměřit na příslušnou cílovou skupinu v oblasti bydlení a docílit tak zefektivnění poptávky po těchto nástrojích.

### **c) Závěr**

Stávající spektrum forem podpory bytové politiky lze považovat za dostačující. Předmětem dalších kroků nastavování bytové politiky by mělo být zejména lepší fungování nástrojů podpory bytové politiky a úprava jejich podmínek tak, aby v maximální míře plnily účel, pro který byly zřízeny a zároveň, aby byly dostupné pro všechny subjekty, pro které jsou určeny.

Rok	Žádosti / dotace	Podpora výstavby technické infrastruktury		Podpora výstavby podporovaných bytů		Podpora regenerace panel sídlišť		Podpora oprav olověných rozvodů		Celkem	
		počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč	počet akcí	finanční prostředky v mil. Kč
2005	žádáno	200	796	76	1 085	91	440	19	3	386	2 324
	uspokojeno	94	412	29	477	42	165	4	1	169	1 055
2006	žádáno	203	405	81	1 070	93	542	58	15	435	2 032
	uspokojeno	125	193	41	518	51	179	49	13	266	903
2007	žádáno	106	137	70	553	91	530	75	17	342	1 237
	uspokojeno	78	99	54	425	71	310	56	12	259	846
2008	žádáno	159	151	67	223	85	313	95	26	406	713
	uspokojeno	103	89	40	115	50	182	83	25	276	411
2009	žádáno	131	138	64	234	77	233	114	17	386	622
	uspokojeno	111	101	45	121	65	183	92	11	313	416
2010	žádáno	108	120	73	341	80	293	63	9	324	763
	uspokojeno	100	95	42	166	42	150	57	7	241	418
Celkem	žádáno	799	1 627	358	3 165	437	2 058	361	78	1 955	6 928
	uspokojeno	511	894	209	1 656	279	1 019	284	62	1 283	3 631

## 2.3. Analýza současné situace v oblasti stavebnictví se specifiky v oblasti bydlení

### 2.3.1. Jaká je současná situace v oblasti bydlení v ČR (struktura, kvalita a dostupnost bydlení)?

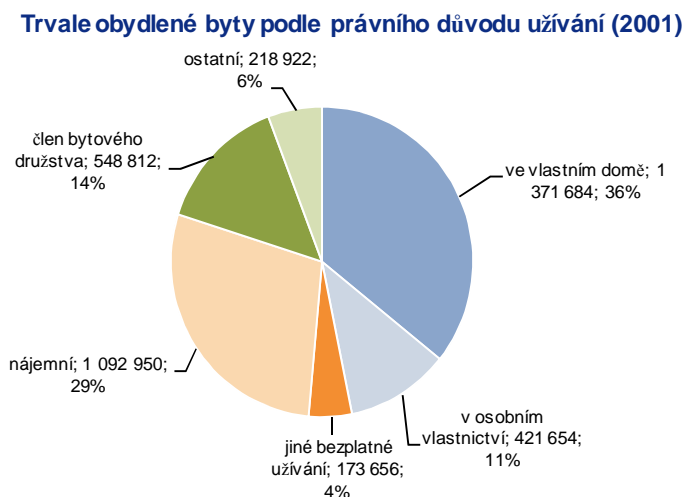
#### a) Popis a analýza současné situace

Analýza současné situace v oblasti bydlení v ČR z části vychází ze statistických dat z roku 2001, kdy proběhlo sčítání lidu (SLDB). Mezi nedostatky těchto dat patří vedle jejich neaktuálnosti také metodika použitá při sčítání, která často vede k nesprávné interpretaci. Předběžné údaje ze SLDB v roce 2011 však budou zveřejněny až ke konci roku 2011. V řadě oblastí souvisejících s bydlením jsou však k dispozici i aktuální data – například v oblasti stavební výstavby.

Český statistický úřad (ČSÚ) provádí pravidelně výběrové šetření o příjmech a životních podmínkách domácností pod názvem „Životní podmínky“. Cílem tohoto šetření je získat reprezentativní údaje o příjmovém rozdělení jednotlivých typů domácností, údaje o způsobu, kvalitě a finanční náročnosti bydlení, vybavení domácností předměty dlouhodobého užívání a o pracovních, hmotných a zdravotních podmínkách dospělých osob.

#### I. Struktura bytového fondu

Na základě údajů ze sčítání lidu v roce 2001 zahrnoval bytový fond ČR celkem 3 827 678 trvale obydlených bytů, z nichž 47 % tvořily byty v soukromém vlastnictví, zatímco nájemní byty tvořily 29 % trvale obydleného bytového fondu.

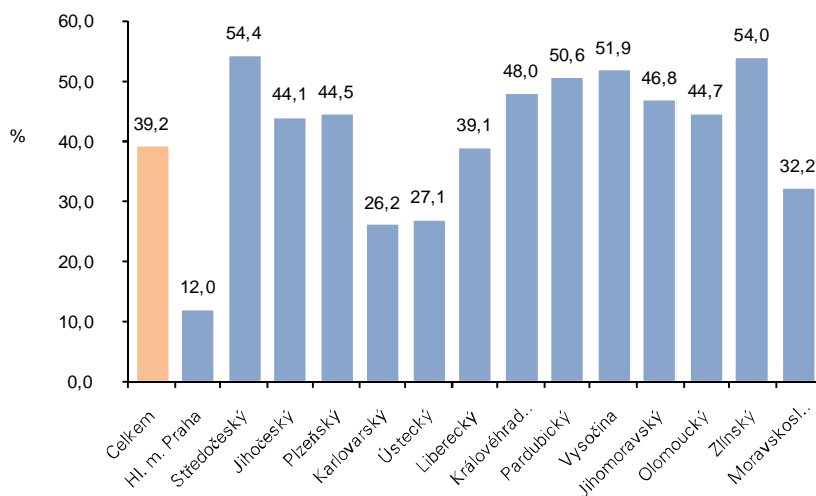


Zdroj: ČSÚ, SLDB 2001

Z šetření ČSÚ „Životní podmínky 2009“ vyplývá, že ve vlastním domě nebo bytě bydlelo v ČR 63 % domácností, v nájemních bytech 21,7 % domácností. Tyto údaje dokládají vzestup podílu vlastnického bydlení, a to zejména na úkor nájemního bydlení.

Z regionálního hlediska bydlí ve vlastním domě nejméně domácností v Praze, naopak nejvíce ve Středočeském a Zlínském kraji.

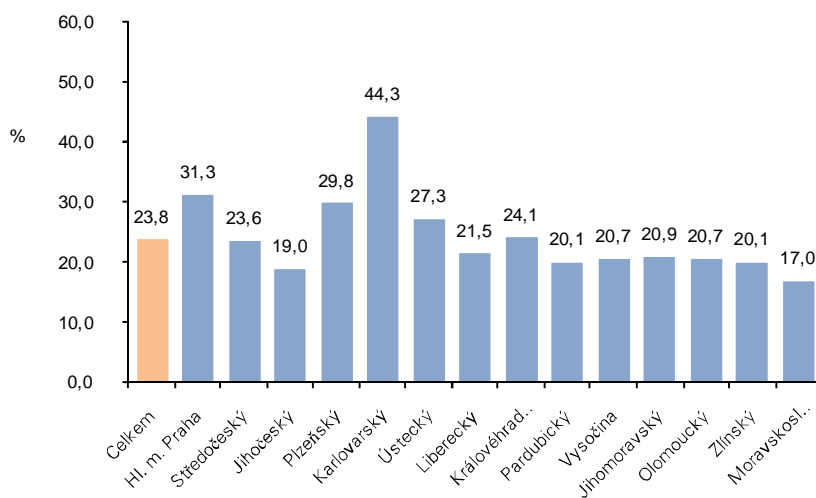
## Domácnosti ve vlastním domě (2009)



Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

V bytě v osobním vlastnictví bydlí nejvíce domácností v Karlovarském kraji, a to přes 44 %, což je výrazně nad průměrem ČR. Naopak nejméně domácností bydlí ve vlastním bytě v Moravskoslezském kraji, kde je vyšší podíl družstevního a zejména nájemního bydlení.

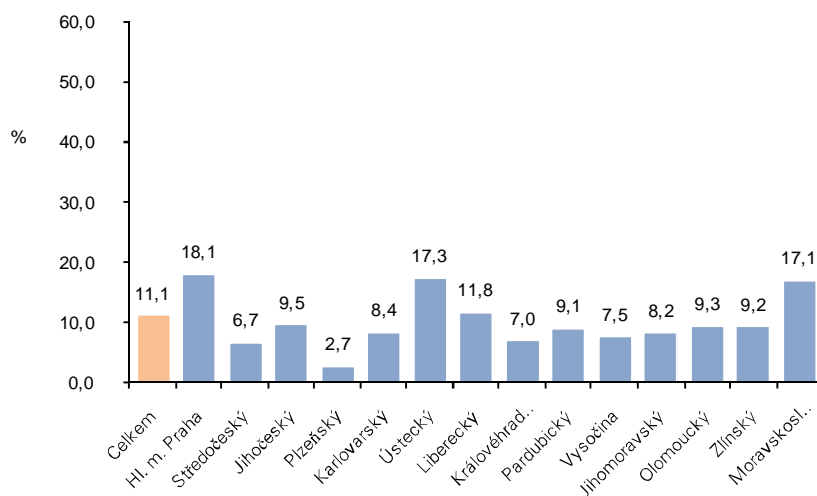
## Domácnosti v bytě v osobním vlastnictví (2009)



Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

V družstevním bydlení, které se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému, bydlí v ČR 11,1 % domácností. Největší podíl na družstevním bydlení mají domácnosti v Praze, Ústeckém a Moravskoslezském kraji, zatímco v ostatních krajích je podíl družstevního bydlení pod celostátním průměrem.

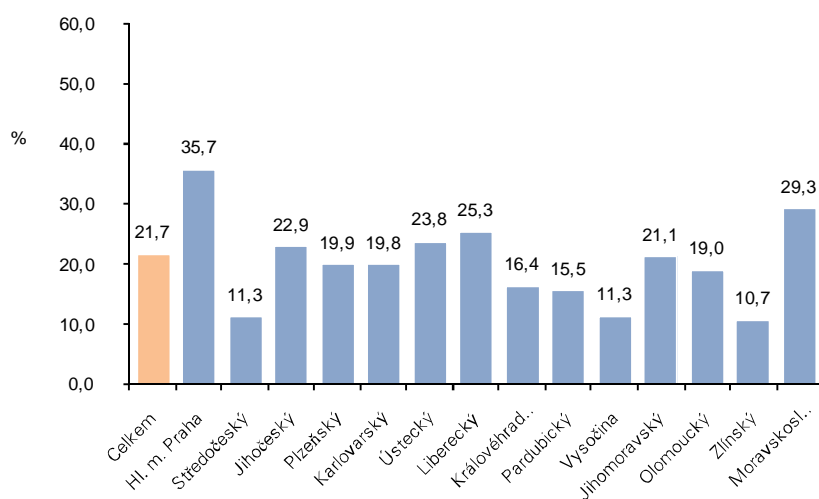
## Domácnosti v družstevním bytě (2009)



Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

V nájemních bytech bydlí nejvíce domácností v Praze, a to přes 35 % všech domácností. Nejnižší podíl domácností v nájemních bytech je ve Středočeském a Zlínském kraji a na Vysočině. V těchto regionech je to způsobeno spíše vysokým podílem lidí, kteří žijí ve vlastním domě, než podílem lidí, kteří bydlí v bytech v osobním vlastnictví.

## Domácnosti v nájemním bytě (2009)

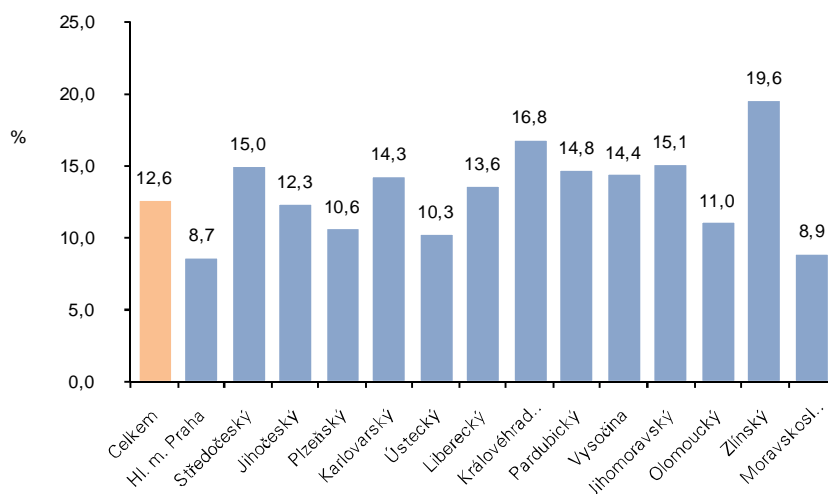


Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

Zajímavý je také údaj o počtu domácností splácejících hypotéku. Nejvyšší podíl (téměř 20 % domácností s úvěrem na bydlení) je ve Zlínském kraji. Nejnižší podíl domácností s úvěrem na bydlení je v regionech s relativně vyšším podílem nájemních bytů, tj. v Praze a Moravskoslezském kraji.



## Domácnosti splácející hypotéku a jiné půjčky na byt (2009)



Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

Údaje o struktuře bydlení domácností v ČR jsou podrobněji sumarizovány v následující tabulce:

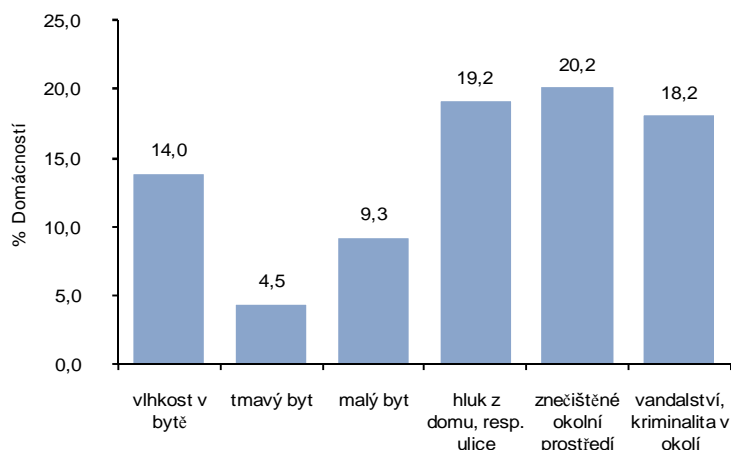
	Domácnost celkem	Kraj														
		Hl. m. Praha	Středočeský	Jihočeský	Plzeňský	Karlovarský	Ústecký	Liberecký	Královéhradecký	Pardubický	Vysočina	Jihomoravský	Olomoucký	Zlínský	Moravskoslezský	
<b>Druh domu:</b>																
rodinný dům	%	42,9	12,6	57,7	48,9	45,5	26,0	31,7	42,0	51,9	55,3	60,6	50,1	50,6	59,4	36,9
bytový dům	%	56,4	87,3	41,7	49,1	53,8	73,1	67,4	57,5	47,6	43,1	38,2	49,5	48,6	40,2	62,9
jiná budova, nezjištěno	%	0,7	0,1	0,6	1,9	0,7	0,9	0,9	0,5	0,4	1,6	1,2	0,4	0,8	0,4	0,3
<b>Druh bytu:</b>																
ve vlastním domě	%	39,2	12,0	54,4	44,1	44,5	26,2	27,1	39,1	48,0	50,6	51,9	46,8	44,7	54,0	32,2
v osobním vlastnictví	%	23,8	31,3	23,6	19,0	29,8	44,3	27,3	21,5	24,1	20,1	20,7	20,9	20,7	20,1	17,0
družstevní	%	11,1	18,1	6,7	9,5	2,7	8,4	17,3	11,8	7,0	9,1	7,5	8,2	9,3	9,2	17,1
nájemní	%	21,7	35,7	11,3	22,9	19,9	19,8	23,8	25,3	16,4	15,5	11,3	21,1	19,0	10,7	29,3
podnájem	%	0,7	1,5	0,2	0,6	2,1	1,2	0,2	0,2	0,7	0,8	0,2	0,6	0,6	0,6	0,5
služební, domovnícky	%	0,2	0,2	0,3	0,0	0,1	0,0	0,1	0,0	0,2	0,6	0,5	0,4	0,4	0,0	0,2
ostatní bezplatné užívání	%	3,3	1,2	3,6	3,9	0,9	0,1	4,3	2,1	3,6	3,3	7,8	1,9	5,3	5,3	3,7
<b>Problémy s bydlením:</b>																
vlhkost v bytě	%	14,0	10,0	13,5	16,5	10,0	10,1	13,7	16,3	21,0	15,4	15,6	14,7	15,2	14,6	13,8
tmavý byt	%	4,5	7,4	2,9	3,8	4,3	4,6	2,0	6,4	4,5	6,6	2,2	5,1	4,9	4,2	3,2
malý byt	%	9,3	13,7	6,7	9,3	8,6	12,6	7,5	6,5	9,2	9,6	7,3	8,6	10,6	8,4	9,8
hluk z domu, resp. ulice	%	19,2	24,6	23,1	19,1	16,0	18,3	17,8	17,2	18,2	19,2	13,7	17,8	19,6	15,2	18,3
znečištěné okolní prostředí	%	20,2	33,5	24,5	18,1	18,1	21,0	22,3	16,0	15,5	12,7	12,9	16,1	16,5	11,9	20,0
vandalství, kriminalita v okolí	%	18,2	37,0	22,9	12,3	17,9	18,9	25,6	13,8	9,4	8,5	7,3	14,8	9,4	6,7	16,4

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

## II. Kvalita bytového fondu

V rámci šetření ČSÚ v roce 2009 byly formou dotazníku zjišťovány také některé kvalitativní parametry bydlení. Průzkum ukázal, že mezi nejčastější problémy spojené s bydlením patří spíše než problémy s kvalitou samotného bytu nevyhovující okolní prostředí, tj. míra znečištění, hluk a vandalství či kriminalita. Například malý byt je podle průzkumu problémem u 9,3 % domácností.

## Problémy s bydlením (2009)



Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009

Stav bytového fondu sice ještě nevede k tzv. slumizaci sídlišť. Avšak bez intenzivního a trvalého zvyšování kvality této formy bydlení se tento stav může stát reálnou hrozbou budoucích let. Celková zanedbanost bytového fondu je odhadována na 546 mld. Kč.

Zanedbanost bytového fondu, aktualizace stavu k 31.12.2010, odhad

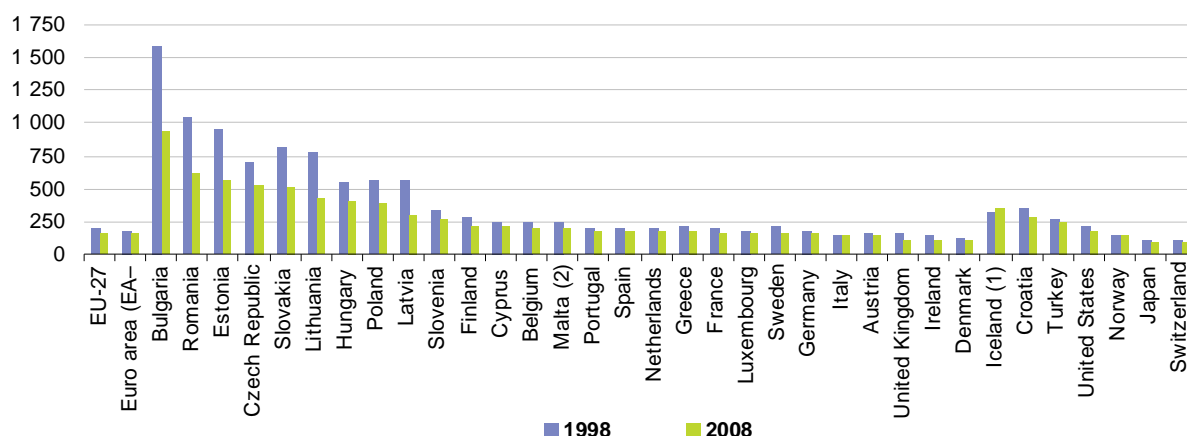
Kritérium	Období	M.J.	Panelové bytové domy	Nepanelové bytové domy	Celkem bytové domy
Celkem bytový fond v bytových domech (více jak 3 b.j.)		b.j.	1 200 000	960 000	2 160 000
Komplexně opravené byty	1992-2010	b.j.	470 000	170 000	640 000
Byty zbývající k opravě	2011 - 2020	b.j.	730 000	790 000	1 520 000
Investice nutné k provedení opravy	2011 - 2020	tis. Kč	256 000 000	290 000 000	546 000 000

Zdroj: CERPAD

Zpracoval dne 13.5.2011  
Ing. T. Fendrych, CERPAD

Úzce souvisejícím problémem je energetická náročnost bytového fondu. V absolutní hodnotě spotřeby energie v ekonomice patří ČR mezi nejhorší země EU, tak jak ilustruje následující graf. Podle studie „Panorama of energy“ publikované Eurostatem se domácnosti v ČR podílí na celkové spotřebě cca z 25%, tedy stejně jako průměr EU. To znamená, že i jejich průměrná energetická náročnost je vyšší, než je tomu u bydlení v ostatních zemích EU. Současně tak patří budovy pro bydlení mezi hlavní zdroje emise skleníkových plynů.

Spotřeba energie v ekonomikách EU – poměr spotřeby energie k HDP (kg ekvivalentu ropy na 1000 EUR)



Zdroj: Eurostat

### III.a Dostupnost bydlení – vývoj cen

Ceny prodaných nemovitostí (včetně cen stavebních pozemků) od roku 2005 téměř do konce roku 2008 nepřetržitě rostly (u rodinných domů o cca 30 %, u bytů téměř o 70 %, u bytových domů o cca 46 %). Od konce roku 2008 začal úhrnný index cen nemovitostí klesat, a to v posledním čtvrtletí roku 2009 přibližně na úroveň posledního čtvrtletí roku 2007. Pokles úhrnného indexu cen prodaných nemovitostí činil ve 4. čtvrtletí 2009 proti vrcholné úrovni tohoto indexu ve 3. čtvrtletí 2008 celých 8,6 %. Způsobil to zejména pokles cen bytů. Ve 2. čtvrtletí 2010 se odhaduje na 18 % proti 3. čtvrtletí roku 2008. I tak však hladina cen, za které se prodávaly byty, zároveň neklesla pod úroveň dosaženou před prudkým vzestupem v polovině roku 2007. Vývoj cen ostatních druhů nemovitostí se liší. Za totéž období (2. čtvrtletí roku 2010 proti 3. čtvrtletí roku 2008) se odhaduje pokles cen prodaných rodinných domů na 4,6 %. Ceny bytových domů v průměru mezi roky 2008 a 2009 vzrostly (o 3,8 %) a obdobně i ceny stavebních pozemků stouply za totéž období o 2,3 %.

Nabídkové ceny nemovitostí sledované Českým statistickým úřadem (pouze u bytů) reagovaly na změnu cen, za které se byty dařilo prodávat, s mírným zpožděním. Po dlouhodobém růstu poprvé klesly v 1. a zvláště ve 2. čtvrtletí roku 2009, ve 3. čtvrtletí se opět zvýšily; později opět mírně klesaly. Začátkem roku 2011 jsou na hladině odpovídající 1. čtvrtletí roku 2008.

Růst cen bydlení vyjádřený indexem spotřebitelských cen v roce 2010 dosáhl ve srovnání s rokem 2005 hodnoty 132,2 % - cena bydlení tedy mezi roky 2005 a 2010 stoupla zhruba o třetinu. V dubnu 2011 cena bydlení dále stoupla a to již o 34,8 % oproti roku 2005. Celková míra inflace v roce 2010 proti roku 2005 přitom činila pouze 14,9 %;

Index cen stavebních děl za bytové budovy vzrostl v roce 2010 ve srovnání s rokem 2005 o 12,3 % a meziročně (proti roku 2009) přitom poklesl o 0,6%. pro představu, například ve 4. čtvrtletí roku 2010 klesl oproti 4. čtvrtletí roku 2009 na 99,3 %. Také index cen materiálových vstupů pro bytové budovy meziročně zaznamenal počátkem roku 2010 pokles, ale koncem roku už zase mírně stoupal. Celkově byl v roce 2010 ve srovnání s rokem 2005 tento index cen o 3,1 % vyšší.

### III.b Dostupnost bydlení – vývoj na peněžním trhu

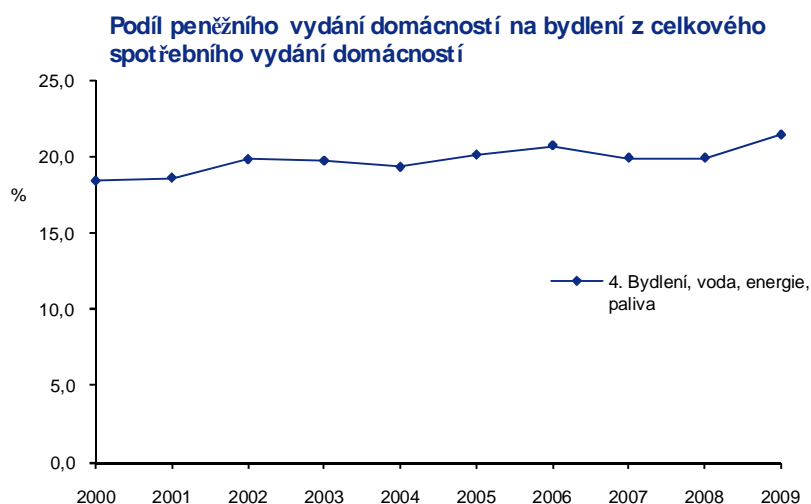
Ze zprávy ČNB II/2011 o inflaci vyplývá, že na počátku roku 2011 přibývalo nových hypotečních úvěrů poskytnutých domácnostem, a to při přetrvávajícím poklesu poskytnutých úvěrů ze stavebního spoření. Zvýšil se počet nově sjednaných hypoték, zatímco jejich průměrná výše stagnovala. Oživení trhu hypotečních úvěrů lze přisoudit nízké hladině úrokových sazeb a tím pádem zvýšené dostupnosti hypoték. V roce 2011 lze zejména kvůli plánovanému zvýšení sazby DPH na stavební práce od roku

2012 a předpokládanému růstu úrokových sazeb očekávat přechodné zvýšení poptávky po úvěrech na bydlení, v opačném směru však bude působit nadále slabý trh práce.

V poslední době se zastavil předchozí pokles úrokové sazby z úvěrů na bydlení domácností, neboť ta se v prvním čtvrtletí (poprvé za poslední rok) nepatrně zvýšila na 4,6 %. Sazby z úvěrů na bydlení dosahovaly zhruba úrovně roku 2006. V eurozóně tyto sazby stagnovaly či rovněž mírně rostly (dosahují 3–4 %).

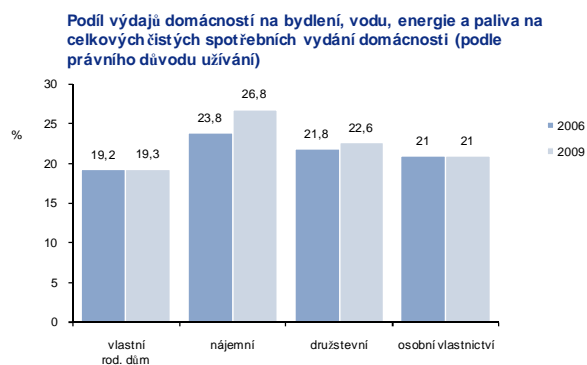
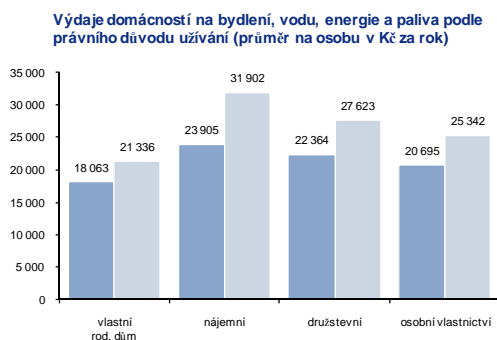
### III.c Dostupnost bydlení – výdaje domácností na bydlení

Následující graf ukazuje, že podíl výdajů domácností na bydlení (nájemné, voda, energie) se dlouhodobě pohybuje kolem 20 % celkových spotřebních nákladů domácností. Trend vývoje tohoto ukazatele stoupá jen velmi mírně, v roce 2009 tvořily výdaje domácností na bydlení 21,4 % jejich celkových spotřebních nákladů. Zajímavý je fakt, že příjem domácností tento podíl přímo neovlivňuje. U domácností s vyšším příjmem je podíl shodný jako u domácností s nižším příjmem.



Zdroj: ČSÚ, statistika rodinných účtů

Výdaje domácností na bydlení, vodu, energie a paliva se od roku 2006 zvýšily ve všech druzích bydlení. Nejvyšší vzestup těchto výdajů zaznamenali lidé žijící v nájemních bytech, a to především kvůli deregulaci nájemného. Podíl těchto výdajů na celkových spotřebních vydáních domácnosti tak stoupl u nájemního bydlení o cca 3 procentní body. Podíl výdajů vynakládaný na bydlení mírně stoupl také u družstevního bydlení, zatímco u vlastnického je podíl spíše konstantní. Údaje se týkají pouze spotřebního vydání, tzn., že zde nejsou zahrnuty výdaje na pořízení a rekonstrukci domu nebo bytu.



Zdroj: ČSÚ, statistika rodinných účtů

Pokud se na výdaje na bydlení podíváme z pohledu sociálních skupin, v roce 2009 na ně vydávali největší část svých příjmů jednotlivci senioři. Po všech sociálních transferech (včetně příspěvku a doplatku na bydlení) činily výdaje na bydlení této skupiny domácností 31,1 % z jejich čistých peněžních příjmů. Další skupinou jsou samoživitelé s dětmi a dále ostatní domácnosti jednotlivců. To je však v domácnostech jednotlivců částečně ovlivněno skutečností, že tito lidé často užívají byty větší velikosti, než jaké jsou považovány za přiměřené z pohledu sociální politiky státu. Průměrná velikost bytu jednotlivců podle údajů ČSÚ (zpráva Životní podmínky, 2009) činí kolem 59 m<sup>2</sup>. Zatížení domácností výdaji na bydlení v členění dle sociálních skupin shrnuje následující tabulka.

Podíly nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů (vč. sociálních) v domácnostech různých typů

	Domácnosti celkem	Domácnosti jednotlivců		Dvojice bez dětí		Ostatní domác. bez dětí	1 rodič a jen závislé děti	Dvojice dospělých			Ostatní domác. s dětmi
		méně než 65 let	65 a více let	oba méně než 65 let	aspoň jeden 65 let a více			1 závislé dítě	2 závislé děti	3 a více závislých	
Podíl nákladů na bydlení v % z čistých peněžních příjmů domácností	16,5	25,0	31,1	16,1	19,9	12,2	26,2	13,9	14,3	15,7	12,3

Zdroj: ČSÚ, Životní podmínky 2009 (SILC 2009)

Data o zatížení domácností výdaji na bydlení odlišená dle forem bydlení jednoznačně ukazují nejvyšší průměrnou míru zatížení u nájemního bydlení.

Podíly výdajů na bydlení na příjmech a výdajích domácností podle velikosti obce a podle právního důvodu užívání bytu ve 4. čtvrtletí 2010

Podíl spotřebních výdajů na bydlení v % z celkových:	Domácnosti celkem	Domácnosti v obci s počtem obyvatel				Domácnosti podle právního důvodu užívání bytu			
		do 1 999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více	vlastní rodinný dům	nájemní	družstevní	osobní vlastnictví
čistých peněžních spotřebních vydání	20,7	16,3	20,0	22,6	22,9	17,4	27,7	22,8	21,2
čistých peněžních příjmů	16,8	12,8	16,6	18,1	18,6	14,3	23,7	17,9	16,2

Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů

Výdaje spojené s nájemním bydlením navíc stoupají s rostoucí velikostí obce, na rozdíl od ostatních forem bydlení. Je to dáno především skutečností, že se zpravidla s rostoucí velikostí obcí zvyšuje i výše nájemného. Nájemné v průměru činí pouze cca 50 % celkových výdajů na bydlení, přesto zůstává hlavním zdrojem diference tohoto ukazatele.

Podíly výdajů na bydlení z celkových čistých příjmů v nájemních bytech podle velikosti obce ve 4. čtvrtletí 2010 (Statistika rodinných účtů, ČSÚ)

Podíl spotřebních výdajů na bydlení v % z celkových:	Nájemní byty - domácnosti celkem	Nájemní byty - domácnosti v obci s počtem obyvatel				Nájemní byty - domácnosti v Praze
		do 1 999	2 000 - 9 999	10 000 - 49 999	50 000 a více	
čistých peněžních příjmů	23,7	13,7	21,9	23,1	26,5	26,0

Zdroj: ČSÚ, Statistika rodinných účtů

Výše uvedené zjištění o vyšší zatíženosti některých skupin domácností lze ilustrovat následujícími modelovými příklady, u kterých je možné dovozovat potřebnou výši podpory v podobě příspěvku na bydlení.

Modelové příklady vysokého zatížení vybraných domácností náklady na bydlení v nájemních bytech

## Domácnost jednotlivce seniora s průměrným důchodem

Výše měsíčního čistého příjmu v Kč	Velikost bytu v m <sup>2</sup>	Lokalita	Nájemné v Kč/m <sup>2</sup>	Nájemné za byt v Kč	Uhrada za teplo, plyn, elektřinu, paliva, vodné a stočné, odvoz odpadu a další služby	Měsíční náklady na bydlení celkem v Kč	Zatížení náklady na bydlení před sociálními transfery v %	Výše příspěvku na bydlení v Kč	Zatížení náklady na bydlení sníženými o příspěvek na bydlení v %
10 138	38	obec s počtem obyv. do 10 tis. obyv.	50	1 900	2 395	4 295	42,4	1 251	30,0
10 138	38	obec s počtem obyv. 50tis. - 99 999	90	3 420	2 395	5 815	57,4	1 821	39,4
10 138	38	Praha	150	5 700	2 395	8 095	79,8	2 814	52,1

Zdroj: MMR

## Domácnost jednotlivce s jedním dítětem a s nízkým příjmem

Výše měsíčního čistého příjmu v Kč	Velikost bytu v m <sup>2</sup>	Lokalita	Nájemné v Kč/m <sup>2</sup>	Nájemné za byt v Kč	Uhrada za teplo, plyn, elektřinu, paliva, vodné a stočné, odvoz odpadu a další služby	Měsíční náklady na bydlení celkem v Kč	Zatížení náklady na bydlení před sociálními transfery v %	Výše příspěvku na bydlení v Kč	Zatížení náklady na bydlení sníženými o příspěvek na bydlení v %
12 000	52	obec s počtem obyv. do 10 tis. obyv.	50	2 600	3 641	6 241	52,0	2 641	30,0
12 000	52	obec s počtem obyv. 50tis. - 99 999	90	4 680	3 641	8 321	69,3	3 530	39,9
12 000	52	Praha	150	7 800	3 641	11 441	95,3	4 983	53,8

Zdroj: MMR

## Domácnost dvojice dospělých s jedním dítětem a s dvěma nízkými mzdami

Výše měsíčního čistého příjmu v Kč	Velikost bytu v m <sup>2</sup>	Lokalita	Nájemné v Kč/m <sup>2</sup>	Nájemné za byt v Kč	Uhrada za teplo, plyn, elektřinu, paliva, vodné a stočné, odvoz odpadu a další služby	Měsíční náklady na bydlení celkem v Kč	Zatížení náklady na bydlení před sociálními transfery v %	Výše příspěvku na bydlení v Kč	Zatížení náklady na bydlení sníženými o příspěvek na bydlení v %
24 000	68	obec s počtem obyv. do 10 tis. obyv.	50	3 400	5 220	8 620	35,9	1 420	30,0
24 000	68	obec s počtem obyv. 50tis. - 99 999	90	6 120	5 220	11 340	47,3	2 672	36,1
24 000	68	Praha	150	10 200	5 220	15 420	64,3	4 157	46,9

Zdroj: MMR

### Domácnost jednotlivce se dvěma dětmi a průměrnou mzdou

Výše měsíčního čistého příjmu v Kč	Velikost bytu v m <sup>2</sup>	Lokalita	Nájemné v Kč/m <sup>2</sup>	Nájemné za byt v Kč	Uhrada za teplo, plyn, elektřinu, paliva, vodné a stočné, odvoz odpadu a další služby	Měsíční náklady na bydlení celkem v Kč	Zatížení náklady na bydlení před sociálními transfery v %	Výše příspěvku na bydlení v Kč	Zatížení náklady na bydlení sníženými o příspěvek na bydlení v %
23 951	68	obec s počtem obyv. do 10 tis. obyv.	50	3 400	5 220	8 620	36,0	1 434	30,0
23 951	68	obec s počtem obyv. 50tis. - 99 999	90	6 120	5 220	11 340	47,3	2 686	36,1
23 951	68	Praha	150	10 200	5 220	15 420	64,4	4 174	47,0

Zdroj: MMR

### **III.d) sociální a prostorová segregace**

Příspěvek na bydlení by měl zajistit, aby přiměřené (adekvátní) nájemní bydlení, a to i za tržních podmínek, bylo finančně dostupné pro všechny typy domácností. Na druhou stranu, existuje skupina domácností, které jsou na trhu bydlení znevýhodněny (diskriminovány), protože představují pro pronajímatele velké riziko - lidé bez přístřeší, lidé žijící v azylových a krizových formách bydlení, domácnosti žijící v sociálně vyloučených lokalitách, vícedětné domácnosti, neúplné domácnosti, domácnosti s nejistým příjmem ze zaměstnání či podnikání, domácnosti národnostních menšin a zahraničních imigrantů. Příspěvek na bydlení sice řeší problém finanční dostupnosti bydlení, nikoliv však problém znevýhodnění – tj. situaci, kdy je možnost zažádat o příspěvek na bydlení prakticky vyloučena, protože domácnost nemůže na volném trhu získat dlouhodobé nájemní bydlení. Pokud jsou byty takové skupině domácností nabídnuty, pak často ve vyloučených lokalitách s nekvalitním bydlením, bez legální nájemní smlouvy nebo s legální smlouvou na příliš krátké období vytvářející velkou míru nejistoty ohledně trvání nájmu i výše nájemného v budoucnu.

Diskriminace „rizikových“ skupin domácností v přístupu k nájemnímu bydlení má, minimálně ze strany soukromých pronajímatelů, ale i ze strany volené reprezentace malých územně správních celků, racionální základ v averzi před vysokým rizikem; proto je jen velmi obtížné očekávat automaticky, bez jakýchkoliv nástrojů snižujících tato rizika, její změnu. Nabídka trvalého bydlení však musí být právně a finančně udržitelná a pro některé domácnosti s nedostatečnou kompetencí musí být svázána s individuální terénní prací sociálních pracovníků. Udržitelný, účinný a efektivní systém sociálního dostupného bydlení by tak měl být vytvářen v úzké součinnosti s MPSV.

### **Shrnutí**

Přes 60 % domácností v České republice žije ve vlastním domě nebo v bytě v osobním vlastnictví, zatímco v nájemních bytech žije cca 22 % všech domácností. Nejvyšší podíl nájemního bydlení je v Praze (cca 36 %), naopak nejnižší ve Zlínském kraji (cca 11 %).

V průzkumu ČSÚ nejvíce domácností uvedlo jako problémovou oblast týkající se jejich bydlení okolní prostředí. Problém s malým bytem má přibližně 9 % domácností. Zásadním problémem však nadále zůstávají nedostatečné investice do bytového fondu a s tím související vysoká energetická náročnost bydlení.

Hypotéku nebo úvěr na bydlení splácí v průměru 12,6 % obyvatel. Podíl výdajů na bydlení (včetně vody, energií a paliv) z celkových výdajů domácností se dlouhodobě pohybuje kolem 20 %. Nejvyšší je tento podíl u nájemního bydlení, ve 4. čtvrtletí 2010 byl u tohoto druhu bydlení na úrovni 27,7 %.

Bydlení je nejméně finančně dostupné pro starobní důchodce žijící samostatně, dále pro domácnosti jednoho rodiče s dětmi (typicky pro matky samoživitelky) a ostatní domácnosti jednotlivců. Vedle toho roste počet domácností ohrožených sociálním vyloučením, které jsou na trhu bydlení znevýhodněny (diskriminovány).

### c) Závěr

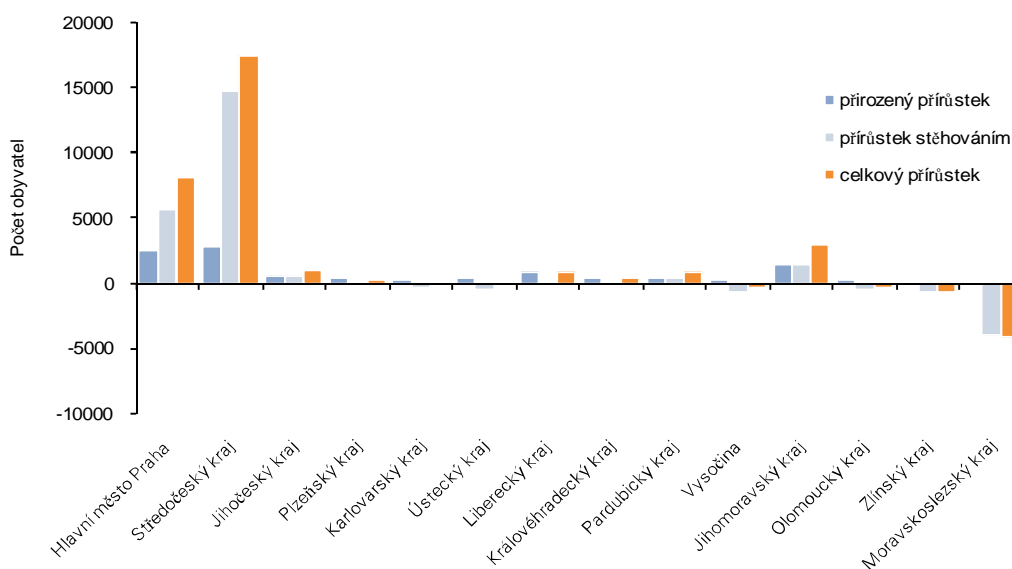
Vlivem zvyšujícího se počtu méněčlenných domácností v kombinaci s růstem nákladů na bydlení se do budoucna může zhoršovat dostupnost bydlení pro skupinu seniorů a skupinu samoživitelů s dětmi. Systém opatření směřující k eliminaci identifikovaných rizik musí být vyvážený, musí působit na straně nabídky i poptávky. To platí především pro kategorii seniorů, jejichž potřeby spojené dispozicí bytů a jejich vybavení mají svá specifika.

## 2.3.2. Jaký je předpokládaný demografický vývoj a jeho vliv na poptávku po bydlení?

### a) Popis a analýza současné situace

Počet obyvatel ČR v posledních letech mírně stoupá, na čemž se podílí jak přirozený přírůstek, tak přistěhování obyvatel ze zahraničí. Neděje se tak však ve všech krajích ČR rovnoměrně. Nejvyšší přírůstek obyvatel zaznamenává Středočeský kraj, a to zejména kvůli stěhování obyvatel do tohoto regionu jak z centra Prahy, tak z dalších oblastí ČR. Významně přibývá obyvatel také v Praze a částečně i v Jihomoravském kraji. Naopak v Moravskoslezském, Zlínském a Olomouckém kraji dochází k úbytku obyvatel, a to kvůli vystěhovávaní do ekonomicky atraktivnějších regionů.

Přírůstek obyvatelstva podle krajů (2010; předběžné výsledky)



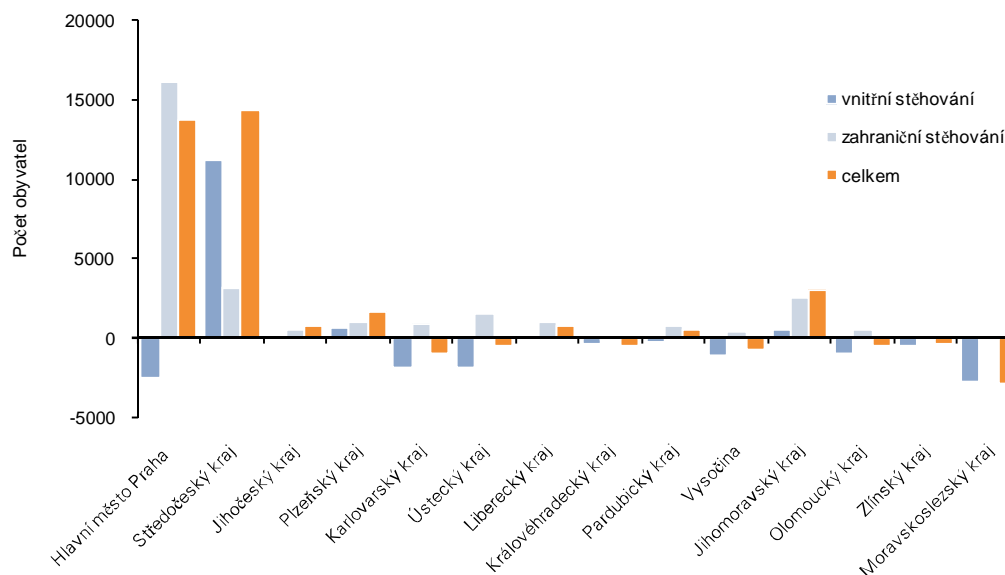
Zdroj: ČSÚ

Kladný přírůstek obyvatel z důvodu stěhování lze v Praze přičíst zejména přistěhování ze zahraničí. Naopak z ostatních regionů ČR se do Prahy přistěhovalo méně obyvatel, než kolik se jich z hlavního



města vystěhovalo (zejména do Středočeského kraje). Největší úbytek obyvatel kvůli stěhování v ČR v roce 2009 zaznamenal Moravskoslezský kraj.

**Saldo vnitřního a zahraničního stěhování v roce 2009**

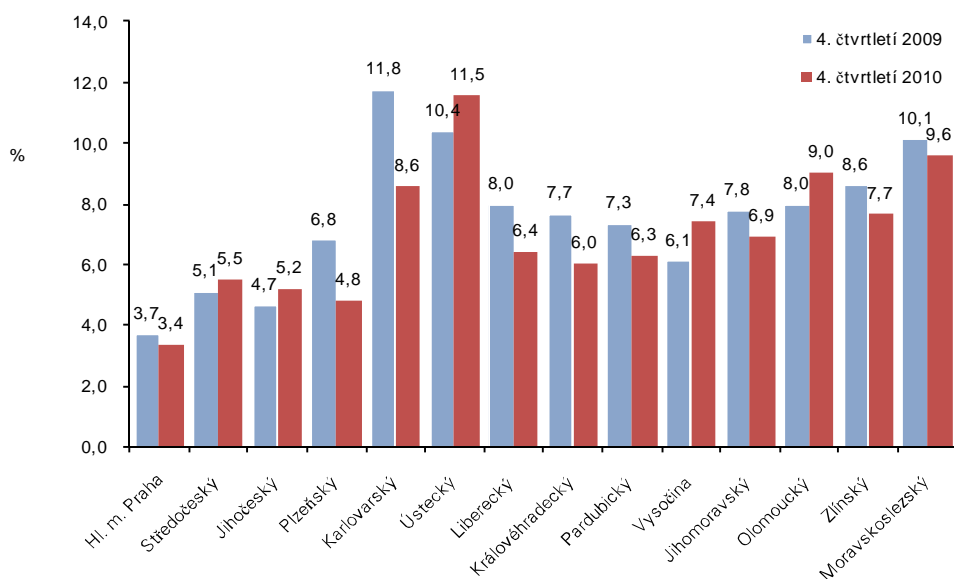


*Zdroj: ČSÚ*

Stěhování obyvatel do jisté míry souvisí i s ekonomickou situací a pracovními příležitostmi. Přírůstek obyvatel díky stěhování zaznamenávají zejména kraje s relativně nižší mírou nezaměstnanosti (Středočeský kraj, Praha, Plzeňský kraj). Nízkou mírou nezaměstnanosti vykazuje také Jihočeský kraj. Tomu však počet obyvatel díky těm, kteří by se přistěhovali z jiných částí ČR, výrazněji nestoupá.

Vysokou míru nezaměstnanosti má již dlouhodobě Moravskoslezský a Ústecký kraj. V roce 2009 byla relativně vysoká míra nezaměstnanosti také v Karlovarském kraji, během jednoho roku ale výrazně poklesla. Zatímco v Moravskoslezském kraji dochází i z důvodu vyšší nezaměstnanosti k vnitřnímu vystěhování obyvatel, v Karlovarském i Ústeckém kraji je tento jev do určité míry kompenzován přistěhování obyvatel ze zahraničí.

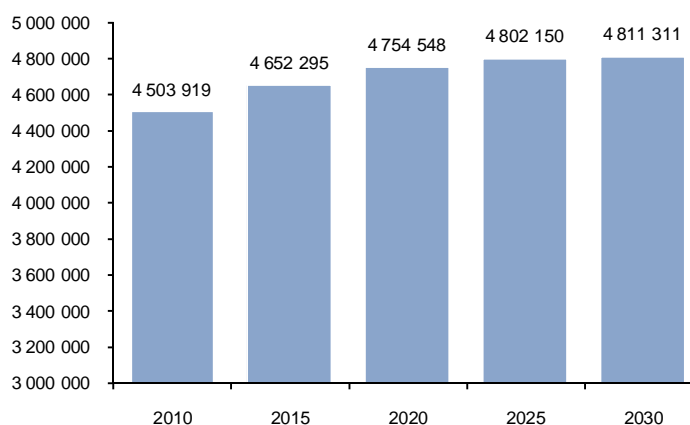
### Obecná míra nezaměstnanosti v krajích ČR



Zdroj: ČSÚ

V roce 2005 zpracoval ČSÚ prognózu vývoje cenových domácností do roku 2030. Z této prognózy vyplývá, že v roce 2030 bude v ČR přes 4,8 mil. cenových domácností, což je zhruba o 300 tisíc více než v roce 2010. Přestože tuto projekci je nutno vnímat pouze jako indikativní, lze v budoucnu očekávat zvýšení počtu cenových domácností a tedy i vyšší nároky na kapacitu bydlení.

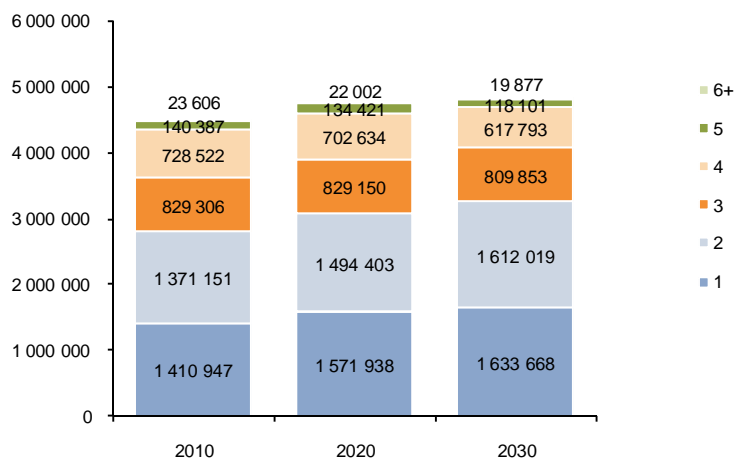
### Prognóza vývoje počtu domácností



Zdroj: Projekce ČSÚ z roku 2005

Prognózovaná struktura domácností podle počtu členů ukazuje významné zvýšení počtu jednočlenných a dvoučlenných cenových domácností, zatímco domácností s vyšším počtem členů bude ubývat. To je nutné brát v potaz zejména v rámci úvah o potřebné struktuře bydlení a počítat se zvyšováním poptávky po menších bytech. Na druhou stranu by však měla stoupat poptávka po kvalitnějším bydlení, s čímž souvisí i větší rozměry bytu na jednoho člena domácnosti.

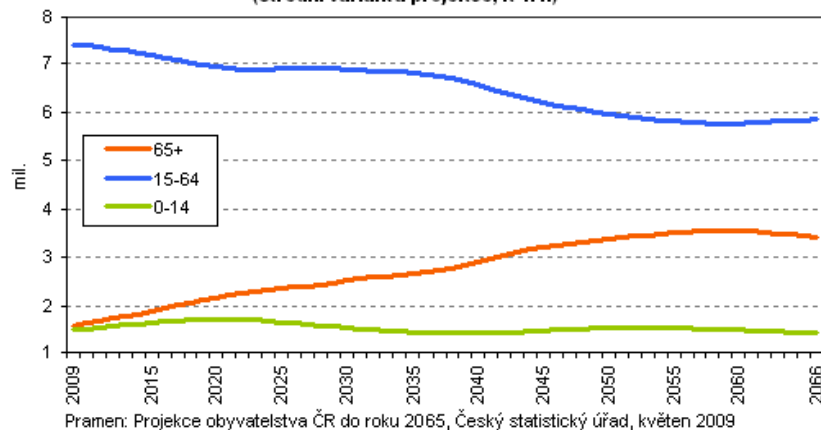
### Prognózaná struktura domácností podle počtu členů



Zdroj: Projekce ČSÚ z roku 2005

Předpokládaný vývoj počtu cenзовých domácností do určité míry souvisí i s očekávaným vývojem počtu obyvatel podle věkových skupin. Do budoucna lze očekávat stárnutí obyvatelstva ČR a tím pádem větší nároky na zajištění bydlení pro seniory. Projekce ČSÚ z roku 2009 uvádí, že v roce 2020 bude již o více než 500 tisíc seniorů více než v roce 2010.

### Očekávaný vývoj počtu obyvatel podle hlavních věkových skupin do roku 2066 (střední varianta projekce; k 1.1.)



### Projekce počtu obyvatel ČR do r. 2065 podle věkových skupin

Rok	Věková skupina 0-14 (abs. k 1.1.)			Věková skupina 15-64 (abs. k 1.1.)			Věková skupina 65+ (abs. k 1.1.)		
	nízká	střední	vysoká	nízká	střední	vysoká	nízká	střední	vysoká
2008 <sup>*)</sup>	1 476 923	1 476 923	1 476 923	7 391 373	7 391 373	7 391 373	1 512 834	1 512 834	1 512 834
2009 <sup>*)</sup>	1 480 007	1 480 007	1 480 007	7 431 383	7 431 383	7 431 383	1 556 152	1 556 152	1 556 152
2010	1 490 037	1 492 263	1 493 576	7 403 098	7 412 465	7 426 301	1 597 496	1 598 680	1 599 402
2020	1 635 076	1 682 797	1 732 582	6 840 481	6 948 298	7 103 052	2 137 631	2 166 389	2 189 396
2030	1 394 063	1 509 161	1 630 839	6 662 124	6 882 301	7 190 871	2 434 401	2 516 957	2 586 318
2040	1 239 762	1 398 991	1 571 496	6 196 096	6 560 685	7 051 488	2 750 837	2 913 984	3 064 322
2050	1 269 835	1 500 915	1 744 356	5 448 213	5 965 878	6 619 584	3 119 252	3 375 527	3 634 243
2065	1 080 465	1 411 620	1 743 183	5 025 803	5 838 841	6 715 731	3 004 967	3 439 252	3 917 266
Rok	Věková skupina 0-14 (v %)			Věková skupina 15-64 (v %)			Věková skupina 65+ (v %)		
	nízká	střední	vysoká	nízká	střední	vysoká	nízká	střední	vysoká
2008 <sup>*)</sup>	14,2	14,2	14,2	71,2	71,2	71,2	14,6	14,6	14,6
2009 <sup>*)</sup>	14,1	14,1	14,1	71,0	71,0	71,0	14,9	14,9	14,9
2010	14,2	14,2	14,2	70,6	70,6	70,6	15,2	15,2	15,2
2020	15,4	15,6	15,7	64,5	64,4	64,4	20,1	20,1	19,9
2030	13,3	13,8	14,3	63,5	63,1	63,0	23,2	23,1	22,7
2040	12,2	12,9	13,4	60,8	60,3	60,3	27,0	26,8	26,2
2050	12,9	13,8	14,5	55,4	55,0	55,2	31,7	31,1	30,3
2065	11,9	13,2	14,1	55,2	54,6	54,3	33,0	32,2	31,7
*) reálné údaje za rok 2008 a k 1.1.2009									

Zdroj: Projekce ČSÚ z roku 2009

## **b) Shrnutí**

V posledních letech v ČR obyvatel mírně přibývá. Tento přírůstek však není rovnoměrný v rámci jednotlivých krajů. Nejvyšší přírůstek zaznamenává Středočeský kraj, Praha a částečně také Jihomoravský kraj. Naopak k úbytku obyvatel dochází v Moravskoslezském kraji. V ostatních krajích není přírůstek nebo úbytek obyvatel z pohledu bytové politiky významný.

Prognóza vývoje počtu domácností ukazuje na postupné zvyšování počtu domácností až na úroveň přes 4,8 mil. domácností v roce 2030, což je zhruba o 300 tis. domácností více než v současnosti. Předpokládá se zvyšování počtu jednočlenných a dvoučlenných domácností, zatímco tří- a vícečlenných domácností bude ubývat.

## **c) Závěr**

Zvyšování počtu jednočlenných domácností na úkor domácností vícečlenných je trendem, který v kombinaci se stárnutím populace vyvolá velmi pravděpodobně potřebu vyššího počtu bytů odpovídajících jejich potřebám. Volbou a zejména aplikací nástrojů pro podporu tohoto typu bydlení by však zároveň mělo dojít k dalšímu uvolňování větších bytů ve prospěch vícečlenných domácností.

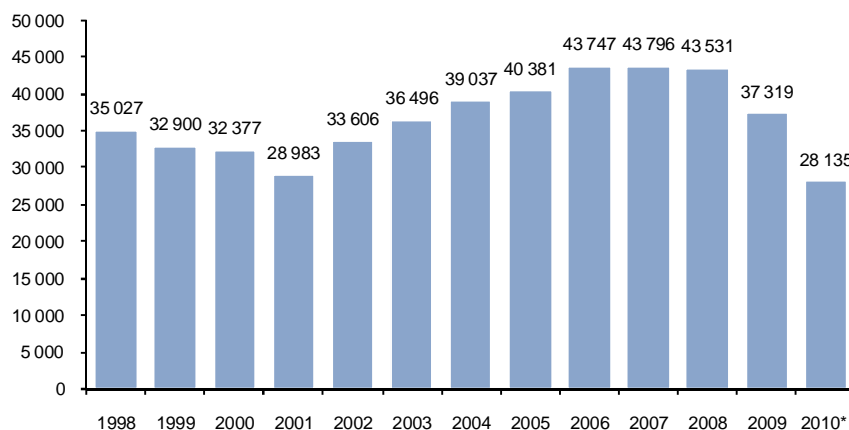
### **2.3.3. Jaký je současný stav a předpokládaný vývoj ve stavebnictví v ČR (dopady na ekonomiku, bytovou politiku)?**

#### **a) Popis a analýza současné situace**

Od roku 1998 byla v ČR zahájena výstavba celkem 475 tisíc bytů a dokončeno bylo do dneška cca 400 tisíc. Výstavba bytů však neprobíhala rovnoměrně. Zatímco počet bytů, které se začaly nově stavět, do roku 2001 každoročně klesal až na hodnotu pod 29 tisíc, a to především z důvodu hospodářského útlumu v letech 1998 - 2001, od roku 2002 se trend obrátil. Bytová výstavba dosahovala vrcholu v letech 2006 až 2008, kdy se každý rok začalo stavět více než 43 tisíc bytů. Tento vzestup intenzity

bytové výstavby souvisel s obdobím hospodářského růstu, zvyšující se životní úroveň obyvatel, vyšší dostupností hypoték a rostoucí poptávkou po bydlení ze strany generace narozené v 70. letech. V roce 2009 a zejména 2010 pak došlo v souvislosti s hospodářskou recesí k útlumu nové bytové výstavby a počet bytů, které se nově začaly stavět, byl v roce 2010 nejnižší od roku 1998.

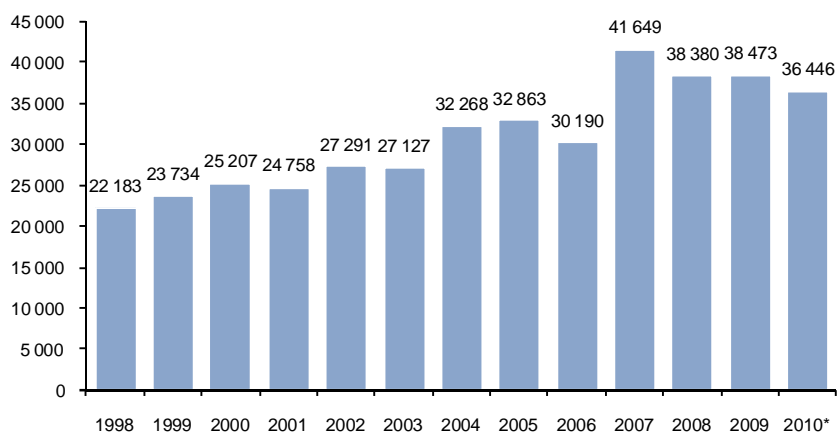
### Vývoj bytové výstavby v ČR - byty zahájené



Zdroj: ČSÚ

Počet dokončených bytů má od roku 1998 jiný vývoj než počet bytů, které se v jednotlivých letech začaly stavět. Zatímco u počtu nově budovaných bytů došlo v roce 2001 k mírnému propadu, počet dostavěných bytů vykazoval stále rostoucí trend, a to až do roku 2007, v kterém byla dokončena výstavba téměř 42 tisíc bytů. V následujících letech se počet dokončených bytů snížil, nicméně ne tak výrazně jako u bytů, které se začaly nově stavět. V těchto letech byly totiž dokončeny byty, jejichž výstavba začala ještě před rokem 2008. Vzhledem k útlumu nové bytové výstavby od roku 2009 je však možné v následujících letech očekávat i propad v počtu dokončených bytů.

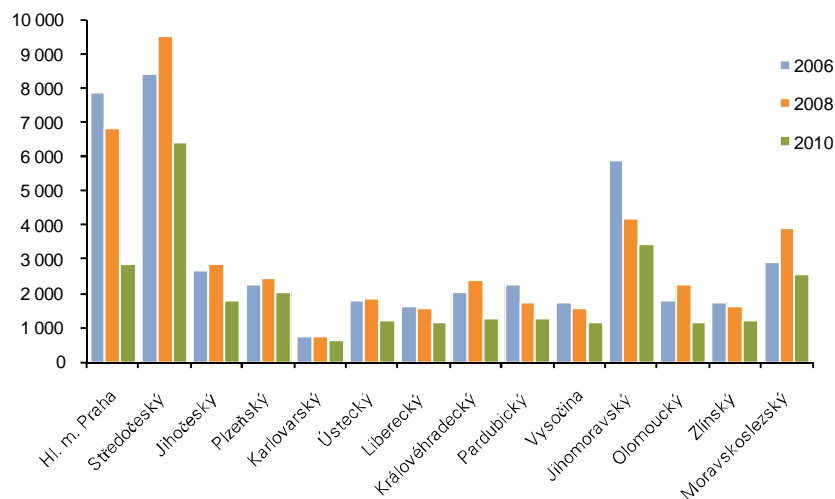
### Vývoj bytové výstavby v ČR - byty dokončené



Zdroj: ČSÚ

Z následujícího grafu je patrné, že pokles intenzity nové bytové výstavby se projevil ve všech krajích ČR. Nejvýrazněji v Praze, a to o více než 60 %. Významný pokles zaznamenaly také další kraje s relativně intenzivnější bytovou výstavbou, tj. Středočeský a Jihomoravský kraj.

**Bytová výstavba v krajích ČR - byty zahájené**



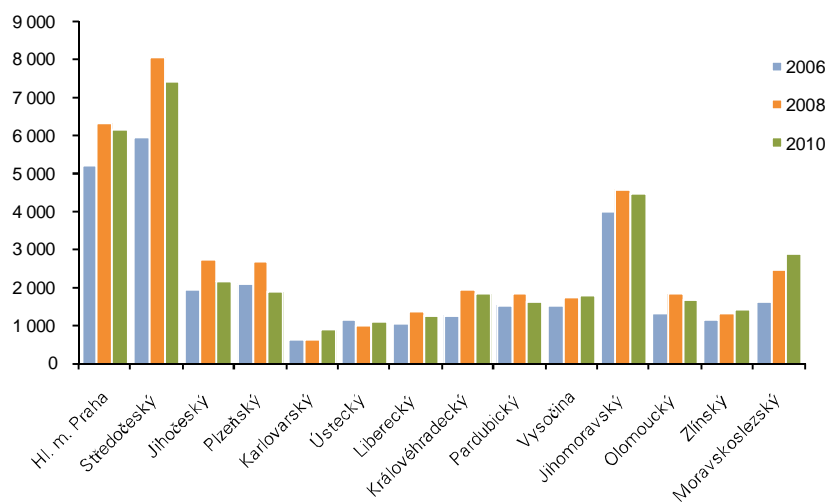
Zdroj: ČSÚ

Kraj	Bytová výstavba - byty zahájené				
	2006	2007	2008	2009	2010
Hl. m. Praha	7 901	7 886	6 810	5 719	2 878
Středočeský	8 407	8 201	9 516	7 516	6 448
Jihočeský	2 689	2 568	2 841	1 910	1 793
Plzeňský	2 252	2 117	2 458	2 084	2 031
Karlovarský	760	588	769	845	608
Ústecký	1 798	1 913	1 829	1 631	1 220
Liberecký	1 595	1 244	1 591	1 535	1 152
Královéhradecký	2 012	2 087	2 396	1 942	1 254
Pardubický	2 262	2 498	1 733	2 078	1 251
Vysočina	1 723	1 671	1 591	1 380	1 154
Jihomoravský	5 909	5 614	4 196	4 427	3 414
Olomoucký	1 793	2 167	2 280	1 840	1 163
Zlínský	1 724	2 010	1 607	1 300	1 228
Moravskoslezský	2 922	3 232	3 914	3 112	2 541
<b>Celkem</b>	<b>43 747</b>	<b>43 796</b>	<b>43 531</b>	<b>37 319</b>	<b>28 135</b>

Zdroj: ČSÚ

Stejně jako u počtu bytů, s jejichž výstavbou se začalo, vykazuje logicky největší počet dokončených bytů Středočeský kraj, Praha a Jihomoravský kraj. Zároveň se však v těchto třech krajích již v roce 2010 snížil počet dokončených bytů. Naopak v Moravskoslezském kraji bylo ještě v roce 2010 dokončeno více bytů než v roce 2008. Ke stejné situaci došlo také v krajích s relativně méně intenzivní bytovou výstavbou jako je Karlovarský kraj, Ústecký kraj a Vysočina. Vzhledem ke snížení počtu nově budovaných bytů lze však i zde očekávat v následujících letech pokles i počtu bytů dokončených.

## Bytová výstavba v krajích ČR - byty dokončené

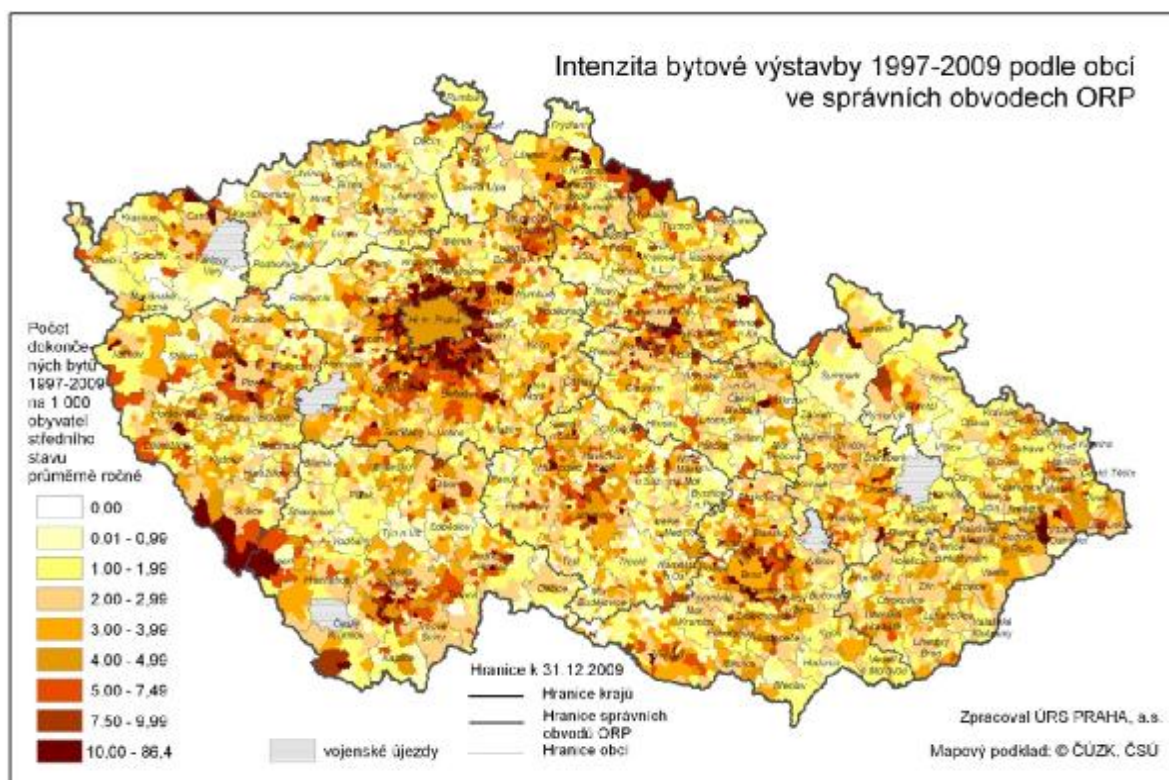


Zdroj: ČSÚ

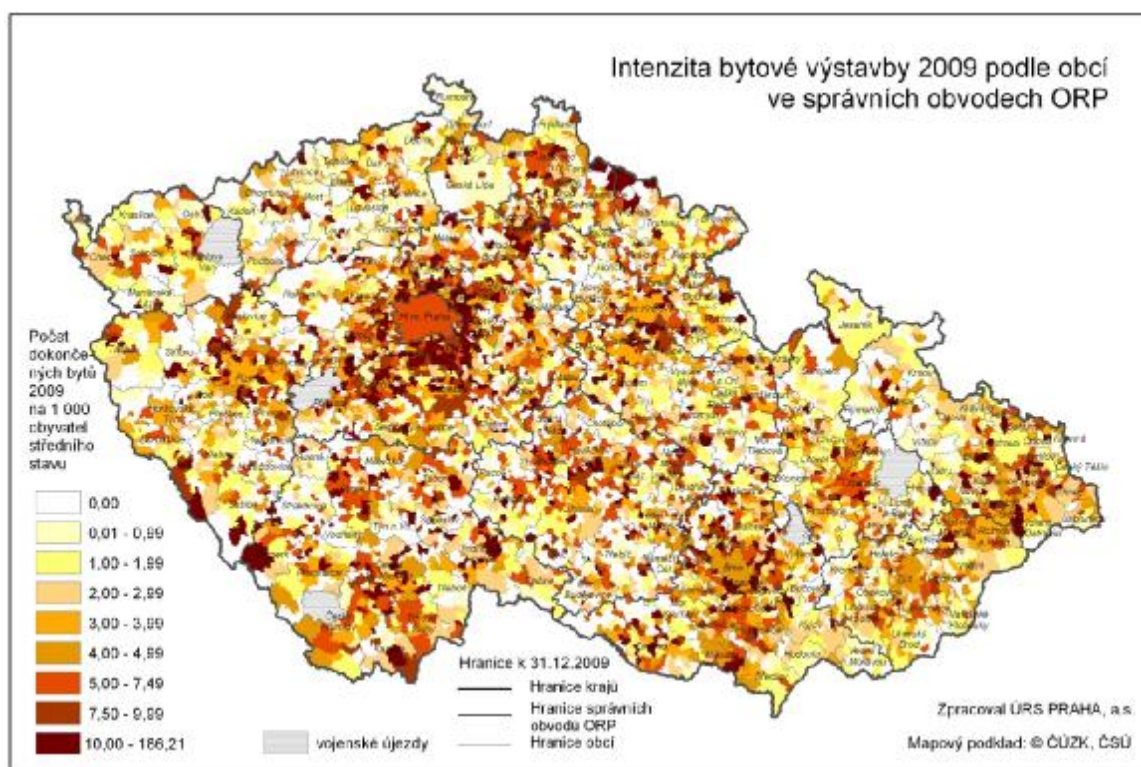
Kraj	Bytová výstavba - byty dokončené				
	2006	2007	2008	2009	2010
Hl. m. Praha	5 186	9 422	6 328	7 397	6 151
Středočeský	5 958	8 598	8 041	7 421	7 405
Jihočeský	1 909	2 088	2 707	2 149	2 137
Plzeňský	2 067	1 906	2 662	2 051	1 904
Karlovarský	638	543	628	512	867
Ústecký	1 119	1 153	993	1 087	1 097
Liberecký	1 024	1 198	1 355	1 480	1 256
Královéhradecký	1 238	1 796	1 919	1 516	1 807
Pardubický	1 515	1 866	1 847	1 612	1 644
Vysočina	1 495	1 681	1 729	1 416	1 772
Jihomoravský	3 965	6 013	4 553	4 928	4 457
Olomoucký	1 306	1 766	1 839	2 026	1 648
Zlínský	1 138	1 661	1 326	1 894	1 403
Moravskoslezský	1 632	1 958	2 453	2 984	2 898
<b>Celkem</b>	<b>30 190</b>	<b>41 649</b>	<b>38 380</b>	<b>38 473</b>	<b>36 446</b>

Zdroj: ČSÚ

Nejvyšší intenzita bytové výstavby v přepočtu na 1 000 obyvatel byla v letech 1997 – 2007 v okolí Prahy, resp. ve Středočeském kraji. Relativně intenzivní bytovou výstavbu zaznamenaly také horské oblasti Krkonoš a Šumavy, a to zejména z důvodu relativně řídkého osídlení těchto oblastí a výstavby rekreačních objektů.



V roce 2009 byla relativně vysoká intenzita bytové výstavby stále v okolí Prahy, nicméně hodně se stavělo také v několika dalších oblastech v ČR:



## **b) Shrnutí**

Od roku 2009 významně poklesl objem bytové výstavby. Zatímco v letech 2006 – 2008 byla každoročně zahájena výstavba téměř 44 tis. bytů, v roce 2010 činil počet nově budovaných bytů pouze



28 tisíc. V roce 2010 se snížil také počet dokončených bytů a tento trend bude vzhledem ke snížení počtu bytů, které se nově začínají stavět, zřejmě dále pokračovat.

Mezi kraje s nejvyšší intenzitou bytové výstavby patří Praha, Středočeský a Jihomoravský kraj. V těchto krajích se však také nejvíce utlumila nová bytová výstavba.

### **c) Závěr**

Intenzita bytové výstavby odpovídá z regionálního hlediska demografickému vývoji. V posledním období se snížila intenzita bytové výstavby. Vzhledem k odhadovanému vývoji počtu domácností by však tempo bytové výstavby mělo pokrýt budoucí potřeby domácností, a to i přes předpokládaný úbytek bytů (údaje ČSÚ uvádějí v letech 2000 – 2008 jeden až dva tisíce zrušených bytů ročně). Případný deficit v dostupnosti bytů, který může vznikat v některých lokalitách a má strukturální charakter, lze řešit s pomocí státu.

Kromě případné podpory nové bytové výstavby je potřeba rovněž řešit vhodnými nástroji bytové politiky podporu regenerace stávajícího bytového fondu tak, aby bytů neubývalo.

## **2.4. Kde lze spatřovat největší problematické oblasti bydlení a bytové politiky v ČR?**

### **2.4.1. Popis současné situace**

#### ***Zanedbanost bytových domů a jejich energetická náročnost***

Bytový fond svou velikostí sice odpovídá evropskému průměru, avšak je značně zastaralý a podinvestovaný. Nájemní sektor není efektivně využíván, spravován a obnovován mimo jiné z důvodu tržních deformací způsobených doznívající regulací nájemného a přetrvávajícím nevyváženým postavením pronajímatele a nájemce. Situace vlastnického sektoru je mimo jiné ovlivněna privatizací obecních bytů, která umožnila mnohým domácnostem stát se vlastníky, aniž by z důvodů svých omezených příjmů byli schopní se vždy následně o své byty starat.

Situaci zhoršují specifické problémy spojené s panelovými objekty, které jsou dány konstrukčními vadami, nevhodnými projekty, či nedostatečnou údržbou a jsou zvýrazněny tím, že byty v panelových objektech tvoří cca 31 % bytového fondu.

Se zvyšujícím se podílem seniorů ve společnosti roste potřeba bytů upravených tak, aby poskytovaly bezpečný prostor pro osoby se snižující se soběstačností. Jedná se o odstranění základních stavebně technických bariér.

Bytový fond je zanedbaný nejen ze stavebního, ale také z energetického hlediska. Domácnosti tak platí vysoké částky za energie, čímž se snižují jejich disponibilní prostředky na jiné účely. Díky programům Nový panel a Zelená úsporám se podařilo motivovat vlastníky bytů k investičním aktivitám vedoucím k odstraňování problémů zanedbanosti a vysoké energetické náročnosti budov.

#### ***Vysoké zatížení některých domácností výdaji na bydlení a nižší dostupnost některých forem bydlení***

Výdaje na bydlení nejvíce zatěžují domácnosti s nízkými příjmy, ohrožené jsou zejména domácnosti jednotlivců s dětmi (typicky matky samoživitelky) a ostatní domácnosti jednotlivců. (zejména seniorů). Nejvyšší zátěž vykazují domácnosti, které žijí ve velkých městech s vyšší úrovní nájmu (více viz kapitola 2.3.1).

Existují však i domácnosti se zvláštními potřebami v oblasti bydlení, které vyplývají z jejich věku (senioři) či zdravotního stavu. Jedná se zejména o naléhavou potřebu bezpečí a absence ohrožení, která ve stáří nabírá novou váhu a lze ji hodnotit jako jednu z nejvýznamnějších potřeb. Současně je akcentována obava z potenciální ztráty soukromí a kontroly nad svým životem.

Základní způsoby, kterými může bytová politika napomáhat sociálně slabým vrstvám obyvatelstva při řešení otázky bydlení, jsou:

- snižování ceny jejich bydlení (tj. podpora výstavby nájemních bytů, kde uplatňovaná výše nájemného se díky veřejné podpoře nachází pod úrovní tržního nájemného);
- snižování nákladů spojených s bydlením zejména prostřednictvím snižování energetické náročnosti budov;
- sociální transfery vedoucí ke zvýšení příjmů domácností (sociální dávky na bydlení), kde jde o zajištění vyvážené kombinace jejich motivační a stabilizační funkce. Cílem je umožnit domácnostem, za stanovených podmínek, užívat byt, který by si se svými příjmy nemohly dovolit (senioři či osoby se zdravotním postižením), aniž by přitom byla narušena motivace přizpůsobení bydlení adekvátně příjmovým možnostem.

### ***Omezené finanční zdroje na provádění bytové politiky***

Finanční zdroje, napomáhající prosazování cílů bytové politiky, jsou do velké míry závislé na stavu veřejných rozpočtů. V této době jsou tyto zdroje omezené a lze předpokládat, že v návaznosti na stabilizaci vývoje státního dluhu se ani v budoucnu situace nezmění. Je třeba hledat i jiné zdroje financování.

Struktura portfolia podpůrných nástrojů zároveň nesmí mít z dlouhodobého hlediska negativní vliv na státní rozpočet. Programy založené na zárukách a úvěrových produktech a vysokou návratností by měly kompenzovat úzce zacílené dotační programy

### ***Kompetenční roztržitost a nízká stabilita nástrojů bytové politiky***

Podpora v oblasti bydlení je poskytována více resorty: ministerstvem pro místní rozvoj (programy podpor MMR a SFRB), ministerstvem financí (stavební spoření, daňové úlevy), ministerstvem životního prostředí (Zelená úsporám), ministerstvem práce a sociálních věcí (sociální dávky na bydlení, příspěvek na bezbariérovou úpravu bytu, příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu), ministerstvem vnitra (zabezpečení integrace azylantů). Nezastupitelnou roli však v bytové politice musí sehrát územní samosprávy.

Problémem je nedostatečná koordinace a evaluace všech nástrojů bytové politiky. Problematická je především roztržitost používaných nástrojů, ale také jejich nízká stabilita v čase. Mnohé programy byly vyhlášeny jen na omezenou dobu a jejich poskytování kvůli nedostatku finančních prostředků předčasně skončilo nebo se výrazně omezilo. Nestabilní prostředí mělo na potenciální příjemce podpory velmi negativní vliv v oblasti plánování investičních aktivit, což brání naplňování koncepce bytové politiky.

### ***Nedostatečné zdroje aktuálních dat***

Zpracování dat s sebou nese jisté zpoždění a zároveň nastává informační vakuum v období po provedeném sčítání. Není nastaven pevný monitorovací systém, který by mohl aktuálně dle požadavků

tvůrců politiky bydlení poskytnout požadovaná data v krátkém časovém úseku. Tento nedostatek značně ztěžuje i hodnotící činnost, někdy ji dokonce znemožňuje.

Chybí průběžná informace o aktuální, územně rozčleněné potřebnosti bytů osob, které se neobejdou bez pomoci státu. Naskytá se možnost využití pro tyto účely střednědobých plánů rozvoje sociálních služeb zpracovávaných kraji a vytvoření systému průběžného monitorování změn bytových potřeb osob v bytové nouzi jako podkladu pro aktualizaci podmínek podpůrných nástrojů.

### *Nedostatečná legislativa*

Systém českého práva se vyznačuje velkou komplikovaností, četnými změnami stávajících zákonů a předpisů a také značným množstvím zákonů a předpisů. Kvalita legislativy a její časté změny, nedostatečný nebo pomalý postup při vymáhání práva a také problémy v oblasti veřejných zakázek (daných legislativou) jsou hlavními výhradami v rámci publikované Strategie svazu podnikatelů ve stavebnictví v ČR pro krizové období 2009 – 2012. Hlavním a trvalým požadavkem je zjednodušení a s tím související větší srozumitelnost a jednoznačnost.

Zjednodušení a zvýšení srozumitelnosti má přinést především připravovaný kodex občanského práva. K jeho naplnění v oblasti bydlení je však nutné přijmout doprovodné právní předpisy. Pro zpřehlednění a zjednodušení právního systému je nutné se zaměřit na několik oblastí, provést jejich revizi a navrhnout případné úpravy. Jedná se především o technické požadavky na stavby a jejich ekonomický aspekt, požadavky na poskytovatele sociálních služeb, institut trvalého pobytu atd.

Speciální oblastí je soubor předpisů týkajících se životního prostředí. Investoři si uvědomují nutnost ochrany životního prostředí, nicméně řada ustanovení v těchto předpisech umožňuje neodůvodněné a nepatřičné protahování a komplikování stavebních řízení při povolování staveb.

V případě nájemního bydlení je vedle nerentabilních ekonomických podmínek zmiňována rovněž obtížná situace v oblasti vymahatelnosti práva.

### *Kvalita výstavby*

Základním stabilizujícím činitelem je kvalitní bydlení, které jako jeden ze základních předpokladů sociální, ekonomické a kulturní stability vystavěného prostředí je podmíněno kvalitní architekturou a urbanismem, kvalitní krajinou a péčí o přírodu v městském a venkovském prostředí. Kvalita architektury včetně urbanismu, jakož i péče o krajinu, je základním a bezprostředně vnímaným ukazatelem kulturní a civilizační vyspělosti země a prostřednictvím kvalitních podmínek pro bydlení významně ovlivňuje postoje a chování každého občana i celé společnosti, a to neustále a ve všech oblastech lidské činnosti, zejména sociální a ekonomické.

Kvalitní architektura a urbanismus jsou významnými prostředky k zajištění trvale udržitelného, hospodárného a harmonického vývoje osídlení šetrného ke kvalitě životního prostředí a ovlivňujícího stav krajiny a přírody. Stabilita bude v blízké budoucnosti vystavena vlivům významných technologických proměn (technologické a materiálové inovace proměňující dosavadní zvyklosti), obdobně jako změn sociálních a kulturních (imigrace), na něž bude nucena pružně a efektivně reagovat. Prosazování vysokého standardu energetické šetrnosti budov, nikoli rozumnou úsporností zdůvodněné, neúměrně zvyšuje pořizovací náklady na bydlení a zvyšuje podstatně práh jeho dostupnosti, aniž zlepšuje jeho kvalitu, takže ve svém důsledku neposlouží vlastníkům ani nájemcům energeticky úsporných bytových staveb, ale pouze dodavatelům zateplovacích systémů a nízkoenergetických technologií.

Podmínkou stability v tomto smyslu je:

1. dlouhodobě udržitelný technický standard prostředí:

- § rozumně šetrné zacházení se základními zdroji (energie, voda, půda, vzduch)
    - snižování energetické náročnosti bydlení
    - snižování spotřeby vody a podpora jejího přirozeného přírodního cyklu
    - podpora technologií snižujících emise CO<sub>2</sub>
  - § obnovitelnost vstupů (recyklace)
  - § zvýšení adaptability prostředí (universalita a flexibilita)
  - § stanovení základních technických standardů různých typů zástavby a různých typů prostředí
2. dlouhodobě udržitelná ekonomická hodnota prostředí:
- § diverzita prostředí - přiměřená integrace různých skupin obyvatel (etnicky, zdravotně, věkově, sociálně, atd.)
  - § dostupnost bydlení a podpora sociálně ohrožených (lidé bez domova, osoby se zdravotním postižením, matky s dětmi, senioři atd.)
  - § podpora vzniku kvalitního obytného prostředí v kontextu vzniku vzájemných funkčních a sociálních vazeb pro celou škálu velikostních struktur (byt/rodina - dům/sousedé - blok/známí - lokalita/místní – čtvrť/spoluobčané)
3. dlouhodobě udržitelná kulturní/civilizační hodnota prostředí:
- § zachování kulturního a přírodního dědictví našich sídel (stavební podstata, kvalitní veřejný prostor, vhodné usměrnění dopravy v obytných částech, vhodné hustoty, srozumitelnost a orientace v prostředí) a zároveň aktivní řešení konfliktů a kolizí nastávajících v souvislosti s ochranou kulturního dědictví a kulturního bohatství v souvislosti s výstavbou
  - § zachování přírodního a kulturního dědictví naší krajiny a zároveň aktivní řešení konfliktů a kolizí nastávajících v souvislosti s ochranou přírody a krajiny v souvislosti s výstavbou
  - § podpora sociálně bohatého prostředí
  - § podpora funkční diverzity prostředí na úkor jeho anonymity a sterility
  - § podpora vícegeneračního prostředí

*Zdroj: ČKA*

## 2.4.2. Shrnutí

Identifikované problémy lze shrnout do několika kategorií. Problematika legislativního charakteru – v těchto oblastech by se měl stát, potažmo ministerstvo pro místní rozvoj výrazně angažovat, aby zabezpečil prospěšné a stabilní právní prostředí pro fungování trhu. Dále pak problémy finančního charakteru – v této oblasti je zapotřebí nalézt dostatečné zdroje k naplňování cílů bytové politiky, a to v oblasti výstavby nových bytů, rekonstrukcí a oprav stávajícího bytového fondu. Rovněž je třeba zaměřit se na zvýšení dostupnosti bydlení pro jednotlivé cílové skupiny. Vzhledem k omezeným možnostem státního rozpočtu by měl být systém zaměřen na nástroje revolvingového typu (úvěry, záruky).

V neposlední řadě je třeba řešit rozdílnost kompetencí týkajících se bydlení a absenci nástrojů umožňujících prosazování koordinační role ministerství pro místní rozvoj v této oblasti.

## 2.4.3. Závěr

Nová koncepce bytové politiky musí reflektovat výše zmíněné problémy. Je třeba se zaměřit hlavně na následující:

- Stanovení cílů bytové politiky v oblastech rekonstrukcí a oprav stávajícího bytového fondu a výstavbu nájemních bytů pro jednotlivé cílové skupiny
- Vytvoření legislativního prostředí, které motivuje aktéry jak na straně poptávky (občané mající zájem o koupi či pronájem bytu), tak na straně nabídky (stavební společnosti, neziskové organizace, obce)

- Spuštění stabilního institucionálního a finančního systému podpor s koordinační rolí MMR (případně SFRB)

## 2.5. Provedení SWOT analýzy, jakožto výchozího dokumentu pro návrh opatření ke zvýšení efektivnosti bytové politiky ČR

SWOT analýza je metoda, díky které je možno zhodnotit silné (anglicky: Strengths) a slabé (Weaknesses) stránky z pohledu faktorů působících v oblasti bytové politiky a zároveň příležitosti (Opportunities) a ohrožení (Threats) z pohledu faktorů ovlivňujících bytovou politiku zvnějšku. Díky této metodě lze komplexně vyhodnotit fungování a nalézt problémy nebo naopak možnosti zlepšení.

### Bytová politika ČR - SWOT analýza

Interní faktory	Silné stránky	Slabé stránky
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Existence finančních nástrojů na podporu regenerace bytového fondu</li> <li>• Existence nástrojů podpory energetických úspor</li> <li>• Snaha o prosazení dlouhodobého koncepčního přístupu v oblasti bytové politiky</li> <li>• Probíhající ukončení deregulace nájemného</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Roztříštěnost podpor bytové politiky</li> <li>• Nedostatek finančních prostředků zejména z veřejných zdrojů</li> <li>• Překryv programů podpory</li> <li>• Nízká návratnost poskytnutých prostředků kvůli preferenci dotačních nástrojů</li> <li>• Kompetenční meziresortní roztržičnost</li> <li>• Neefektivní zacílení podpor</li> <li>• Chybějící statistiky a monitorování</li> <li>• Časté legislativní změny</li> <li>• Nadměrná administrativní zátěž</li> <li>• Systém sociálních dávek</li> </ul>
Externí faktory	Příležitosti	Ohrožení
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokračující regenerace bytového fondu</li> <li>• Aktivní zapojení odborné veřejnosti do hledání možností, jak zefektivnit bytovou politiku</li> <li>• Rozšíření potenciálních finančních zdrojů formou vícezdrojového financování</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pokračující útlum ve stavebnictví</li> <li>• Snížení kvality bydlení z hlediska zastarávání bytového fondu</li> <li>• Dynamika vzestupu veřejného zadlužování</li> <li>• Demografický vývoj obyvatelstva</li> <li>• Nízká finanční dostupnost bydlení</li> <li>• Nedostatečná kontrola účelného, hospodárného a efektivního vynakládání prostředků nástrojů podpory</li> </ul>

## **2.6. Stanoviska odborné veřejnosti k analytické části materiálu**

Za důležitou a přínosnou součást přípravy tohoto materiálu lze považovat rovněž zapojení odborné veřejnosti. V rámci spolupráce na přípravě tohoto materiálu proto byli osloveni zástupci nejvýznamnějších aktérů bytové politiky k vyjádření svých názorů a připomínek, které uvádíme níže. Návrhy na doplnění zaslané ČKA byly použity přímo v textu analytické i návrhové části koncepce.

## **Stanovisko OSMD k obsahu a závěru Analýzy bytové politiky ČR včetně návrhů na její zefektivnění**

Analýza byla vypracována stejnými subjekty, které byly odpovědné za formulaci dosavadních cílů a nástrojů bytové politiky. Není proto překvapením, že potřebný kritický rozbor nedostatků a chyb současné bytové politiky je smířlivý, nezabývá se evidentní nutností cíle bytové politiky zcela zrevidovat a navrhuje zachování většiny nefunkčních instrumentů bytové politiky, které se prokazatelně ukázaly kontraproduktivní a škodlivé.

### **Čím se měla analýza zabývat?**

Předně by měla sledovat, jak bytová politika přispívala a přispívá k vytvoření fungujícího svobodného trhu nájemního i vlastnického bydlení za obvyklé tržní ceny, které by generovaly dostatečné prostředky na opravy a modernizaci bytového fondu, zanedbaného z dob komunizmu a vytvářely zájem soukromého kapitálu případně i o novou výstavbu, opřenu o koupěschopnou poptávku, zejména nájemního bytového fondu. Ten je nezbytný pro snížení nezaměstnanosti a získání dostatečné nabídky pro příjmově slabší domácnosti. Měla se zabývat i tím, jak narovnáním nejen ekonomických, ale i právních regulací snížit riziko podnikání a zvýšit zájem o rozvoj a udržení nájemního bydlení.

Místo toho vedla politika regulace nájemního bydlení k masivní redukci nájemního bydlení v obecních bytech a jednoznačné orientaci na nesmyslnou podporu vlastnického bydlení až k současnému vysokému převisu nabídky nad poptávkou. Ta nabývá krizových rozměrů z nadvýroby rezidenčních nemovitostí, snižující tržní ceny těchto nemovitostí a ohrožující stabilitu hypotečních bank, obdobně jako tomu bylo v USA před vypuknutím jejich rezidenční finanční krize. Vlastnické bydlení je finančně mnohem náročnější než nájemní (i když se developeři a hypoteční banky snaží zákazníky přesvědčit různými triky o opaku) a pokud nechceme skončit jako v USA, musíme si uvědomit, že vlastnické bydlení není řešením pro domácnosti, které nemají a nebudou mít na splácení svých dluhů.

Návrhy opatření by se měly zabývat tím, jak MMR bude pomáhat při omezování výdajů obyvatelstva na bydlení tlakem na snižování daňové zátěže (DPH, daň z nemovitosti, dědická daň, zdanění příjmů z pronájmu), ale hlavně omezování tlaků na další výdaje jako je zateplování domů, energetické audity, růst cen služeb spojených s bydlením nové a stále častější revize komínů a kouřovodů, technických zařízení, výtahů, rozvodů energií apod.

### **Analýza OSMD**

Pro vlastnické bydlení bylo třeba vytvořit fungující hypoteční úvěrování. Použití stavebního spoření pro vytvoření kapitálového portfolia se ukázalo jako zcela zbytečné, neboť již od samého počátku nebylo možné nalézt trh pro půjčky z takto vytvořeného kapitálu a brzo poté již měly a dosud mají všechny banky spíše přebytek kapitálu a jde dnes již jen o zvrhlou diskriminaci ostatních bank, za něž stát neplatil část úroků vkladatelům jako privilegovaným stavebním spořitelním. Z tohoto nástroje se vyvinula černá můra státního rozpočtu odčerpávající jednu dobu až 17 mld. Kč ročně za stálé podpory tvůrců bytové politiky, přičemž bylo jasné, že špatné nastavení podmínek vede k zvýhodnění několika bank a k hromadnému využívání zejména bohatými občany k lukrativnímu zhodnocení jejich kapitálu a je tak dalším sociálním nástrojem zvěšujícím sociální nerovnosti.

Téměř všechny ministerstvem připravené a vládou schválené nástroje bytové politiky byly zvoleny tak, že vyhovovaly lobbistickým tlakům některých bank (stavební spoření) i dalších bank (odpočet úroků z úvěrů z daňových základů, úrokové dotace, státní záruky za úvěry, doplatky

družstvům na úrokové sazby), ale zejména bohatým developerům, investorům bankám a bohatým střadatelům.

Jediným instrumentem, který v souladu s ústavním pořádkem řešil alespoň částečně povinnost státu postarat se o všechny v nezaviněné nouzi podle § 26 Listiny, byla iniciativa Ministerstva práce a sociálních věcí, zaměřená na adresné sociální dávky na bydlení v rámci zákona 117 a 111. Z celkových výdajů na podporu bydlení však bylo na tuto jedinou sociálně správně zacílenou podporu vyčleněno jen asi 5 % prostředků, které se postupně zvyšovaly na dnešní úroveň, která nepřesahuje výrazně 5 mld. Kč ročně.

Všechny programy MMR vykazovaly potenciál zneužití. Výstavba nájemních bytů obcemi, která skončila většinou jejich odloženým prodejem bohatým investorům, byla s výraznou slevou ze státních prostředků. Dotace na novou výstavbu vlastnického bydlení, kterou si mohli dovolit opět jen příjmově silnější. Sdružení pro regeneraci bytového fondu ve svém hodnocení programů na podporu bydlení shledalo, že naprostá většina těchto programů je kontraproduktivní a vede k chátrání nájemního bytového fondu a pomáhá zejména developerům, bankám a bohatým.

Výjimkou byly jen projekty na pomoc oblastem a jedincům postiženým povodněmi, případně dotace na stavební úpravy nařízené novou legislativou (olověné potrubí) a později zateplování budov. I zde však systematicky přetrvávala diskriminace zvýhodňující obce, družstva, vlastníky panelových domů a deformující normální tržní prostředí a vedoucí spolu s regulací nájemního jako nekalého konkurenta k nezájmu o rozšiřování nabídky nájemního bydlení. Větší pomoc však přišla od ministerstva životního prostředí na základě prodeje emisních povolenek. I v této oblasti by však MMR mělo trvat na tom, aby mohly být jako závazné úpravy nařizovány pouze takové, které jsou pro investora alespoň plně návratné a nediskriminační.

Těžiště bytové politiky v současné době leží a ještě dlouho bude ležet ve správné konstrukci adresných dávek na sociální bydlení za obvyklé tržní nájemné v souladu se správným přechodem na smluvní principy podle novely OZ, kterou velmi dobře připravilo MMR i připravovaného nového OZ. I když i zde je nezbytně třeba dokončit liberalizaci nájemního práva, aby nevyvolávalo zbytečné soudní pře a aby mohlo opět přejít na nájemní smlouvy na dobu neurčitou, nikoliv nekonečnou s pomocí řádné výpovědi možné pro obě strany nájemního vztahu. Rozhodně není rozumné pokračovat být v omezené výstavbě a podpoře jakýchkoliv nových bytů s regulovaným nájemným, ať už se jim bude říkat jakkoliv. Toto je pole pro individuální dočasnou finanční pomoc státu bez stigmatizace sociálně potřebných a bez časově neomezeného zvýhodňování některých domácností, které budou v bydlení za regulované nájemné vidět trvalé řešení. Toto je pole pro charitativní organizace, pokud si stanoví vlastní kritéria, komu budou chtít pomoci. Tyto byty se nijak neliší od jiných bytů a tak se snadno stávají vyhledávaným řešením i pro bohatší klientelu a státní podpora pak zcela ztrácí své opodstatnění a vede k vytváření nových ghet sociálně vyloučených místo jejich systematického začleňování mezi pořádanou většinu obyvatel.

Tak jako je stát povinen se postarat o všechny, kteří se dostanou do nezaviněné nouze podle § 26 Listiny, měly by být obce povinny se v souladu s § 30 Listiny postarat o všechny v zaviněné nouzi na principu individuální sociální pomoci, vedoucí jen k dočasné nezbytné pomoci a následnému návratu mezi většinovou společností. Obce by také měly mít povinnost ubytovat dočasně všechny tyto své občany za podmínek omezeného pohodlí, které nepovedou u většiny k trvalému setrvání na okraji společnosti, ale naopak které jim umožní podstatně kvalitnější život i bydlení, pokud se začnou živit vlastní prací.

Pokud se stát postará o všechny v nezaviněné nouzi, budou moci obce účtovat všem svým nájemníkům obvyklé tržní nájemné a i s dnes zbývajícím obecním bytovým fondem si vydělají cca 15 mld. Kč ročně, bohatě převyšující náklady péče o všechny jejich občany v zaviněné nouzi.

Zákon o sociálním bydlení formou dočasných adresných dávek je již dlouho připraven a jeho podpora ze strany MMR a doplnění o potřebnou mapu místně obvyklého nájemného by byla nejlepším příspěvkem MMR k řešení skutečného problému politiky bydlení v ČR.



### Jaké by tedy měly být principy nové bytové politiky?

1. Předně by vláda měla okamžitě zastavit všechny stávající i připravované daňové úlevy, subvence a pobídky pro financování stávajících i výstavbu nových rezidenčních projektů a ponechat developery, aby investovali jen svůj kapitál, pokud najdou segment, kde unesou riziko prodejnosti takových nemovitostí. Je třeba, aby se nabídka a poptávka po bydlení na trhu vyrovnala a trh se stabilizoval.
2. Vláda by měla přestat podporovat bohaté vlastníky bytového fondu (každý vlastník bytu má majetek v průměrné výši 2 000 000 Kč) jakýmkoliv subvenčními nástroji při opravě a modernizaci jejich majetku, jakým je jednoznačně např. program PANEL, přestavba bytů na sociální, daňové odpočty úroků z úvěrů apod. Pokud už vůbec má taková podpora mít smysl, měla by se týkat jen činností, kde vznikla povinnost jejich provedení na základě vynuceného přijetí jakékoliv zákonné normy pod tlakem direktiv EU.
3. Péče o všechny sociálně potřebné by měla být vedena s co nejnižším zatížením veřejných rozpočtů zásadně jen jako dočasná a adresná pomoc s pravidelným testováním potřebnosti včetně majetkových poměrů, a to odděleně pro všechny v nezaviněné nouzi prostřednictvím nárokových státních dávek sociálního bydlení a pro všechny v zaviněné nouzi prostřednictvím individuální pomoci obcí při ubytování těchto občanů a domácností v rámci finančních možností obce.
4. Současná hodnota bytového fondu obcí představuje přes 500 mld. Kč, takže jen 2 % výnos z pronájmu těchto nemovitostí bude generovat cca 10 mld. Kč ročně do rozpočtu obcí, což je podstatně víc, než bude třeba na financování ubytování všech v zaviněné nouzi, kterým by měly obce pomáhat. Čím lukrativnější bude pomoc obce, tím více domácností v zaviněné nouzi se bude do takové obce stěhovat. Obce tak mohou regulovat i počty domácností, kterým budou povinny poskytovat pomoc.
5. Zvláštní skupinou občanů, potřebujících v některých případech finanční pomoc při zajišťování bydlení, jsou senioři. Zde by bylo třeba, aby dávky sociálního bydlení byly těmto občanům poskytovány bez časového omezení po dosažení určitého věku a splnění podmínek sociální potřebnosti. Dnes se v průměru ženy dožívají 83 let a muži 79 let. Z toho je třeba vycházet a věk od kdy již nebude platit časové omezení dávky sociálního bydlení stanovit někde v rozmezí okolo 75 let. Vzhledem k tomu, že tito občané již nejsou vázáni ke zdroji své obživy, je třeba jim poskytnout finanční pomoc, která jim umožní si najít přiměřené bydlení pouze za průměrné nájemné v celé České republice.
6. Státní subvence do bydlení by se měly omezit pouze na pomoc některým obcím při zajišťování péče o jejich občany v zaviněné nouzi, ale jen potud, pokud nikdy neměly dostatečný bytový fond, z jehož výnosů by si bývaly mohly financovat tyto své úkoly samy. Pokud si tento bytový fond rozprodaly, budou si muset vystačit s částkou, kterou za prodej získaly. Dalším segmentem, který má již i soukromou konkurenci, je výstavba domů pro seniory s různými stupni dodatkové péče. Soukromé aktivity vyžadují mezi 12 a 24 tisíci měsíčně podle potřebného stupně péče o seniora, což představuje ekonomické náklady takovýchto služeb s určitým výnosem, ale tato částka nebude pro řadu seniorů dostupná. Stát by proto měl v rámci kombinované sociální a zdravotní péče sociálně potřebným seniorům na takovou péči přispívat. Také obce by měly z výnosu pronájmu obecního bytového

fondů za obvyklé tržní nájemné financovat obdobná zařízení pro své seniory s případnou omezenou státní podporou. V tomto sektoru by se měly pohybovat všechny aktivity Státního fondu rozvoje bydlení, a to na plně revolvingovém principu bez jakýchkoliv dalších dotací ze státního rozpočtu. (stejně jako tomu je např. u Canadian Housing and Mortgage Association).

7. Jelikož výdaje na bydlení jsou dosud považovány podstatnou částí populace za něco, co by měl zajišťovat stát, bylo by alespoň po určitou dobu dobré, aby stát snížil DPH zejména při renovacích zchátralého bytového fondu, kde byla do nedávna uplatňována regulace nájemného a současné nájemné ještě nebylo schopno generovat dostatečný výnos, ze kterého by bylo možné zahájit opravy a rekonstrukce.
8. Hlavní část státní podpory do oblasti bydlení by měla jít adresně sociálně potřebným prostřednictvím Ministerstva práce a sociálních věcí všem v nezaviněné nouzi, a to dočasně jen po nezbytně dlouhou dobu se silným akcentem na povinnost každého se přednostně postarat o své bydlení vlastním přičiněním a nikoliv spoléhat na trvalou pomoc státu, nebo obcí. V případě péče o ty v zaviněné nouzi je třeba klást hlavní důraz na převýchovu vedoucí k návratu mezi většinovou společností živící se prací. Motivací by měla být výrazně nižší úroveň pomoci této skupině tak, aby v souladu s Ústavou poskytovala pomoc potřebnou pouze k zajištění základních životních potřeb, nikoliv standardní úroveň bydlení. Tento zákon byl již připraven prodiskutován a předán Ministerstvu práce a sociálních věcí. Po drobných úpravách je přijatelný i pro ty, pro něž je navrhován, a to je pro Radu seniorů i Sdružení nájemníků.
9. Nezbytnou součástí bytové politiky musí být i vyrovnání právního postavení pronajímatelů zejména v oblasti rychlé exekuce neplatičů a problémových nájemníků stejně jako možnosti ukončit nájemní vztah řádnou výpovědí stejně oběma stranami, aby se snížilo riziko pronájmu, nájemní byty byly k dispozici všem sociálním skupinám a nemuselo být riziko pronájmu kompenzováno výrazně vyšším nájemným. Stejně by mělo být opět umožněno pronajímatelům poskytovat individuální slevy např. u nájmu sjednaných na dožití. Také u pronájmu sociálně slabším bude třeba ošetřit ochranu majetku pronajímatele v případě nucených exekucí nájemce.



RNDr. Tomislav Šimeček  
předseda Občanského sdružení majitelů domů,  
bytů a dalších nemovitostí v ČR



Vážený pane náměstků,

Analýzu minulé a současné situace v oblasti bydlení považujeme za dostatečně vypovídající. K návrhům do budoucna plně podporujeme výrazně větší podporu nájemního bydlení v městských aglomeracích s tím, že tento úkol nesnese odkladu.

Podporujeme též soustředění na garanční a úvěrovou pomoc státu vůči nájemnímu bydlení. Doporučujeme dále hledat i legislativní zakotvení třístupňového veřejného sektoru tj. státu, krajů a obcí, včetně odpovědnosti za realizaci bytové politiky.

#### Návrh zásad státní podpory bytové politiky

---

V první řadě je třeba přesně definovat cíle a pravidla podpory bytové politiky státu, bez ohledu na momentální politické a lobistické zájmy.

Cíle a pravidla:

**Cíle:**

- 1) zajištění dostatečného počtu **nájemních bytů**, pro zajištění dostatečné konkurence pro nově se tvořící trh s byty;
- 2) tyto nové nájemní byty musí být dostupné pro **všechny** příjmové skupiny občanů (začínající rodiny, rodiny s dětmi i seniory v důchodovém věku), tzn. nediskriminační nájemné;
- 3) investorem může být kterýkoliv subjekt, který splňuje státem stanovená kritéria příjmu podpory;
- 4) státem přijatá koncepce musí být přijata s dlouhodobým výhledem na 25 až 30 let a nemůže se zásadním způsobem měnit politickými změnami po volbách. Musí být tedy široce konsensuální. Tím se vytvoří jednak stabilní podmínky v tomto sektoru podnikání (což si přejí především investoři), vytvoří se stabilní podmínky v tomto segmentu bydlení, (což si přejí občané) a současně se vytvoří podmínky pro návratnost finančních zdrojů vynaložených státem (což si přeje pan ministr Kalousek);
- 5) stát současně podpoří v dlouhodobém horizontu tvorbu pracovních míst a návratnost vložených investic;

**Podmínky:**

- 1) velikost bytu musí být omezena na minimální a maximální. Minimální výměru bytu po dlouholetých zkušenostech považuji mezi 35 až 40 m<sup>2</sup>. Maximální mezi 60 až 65 m<sup>2</sup>. Je to proto, že je v první řadě třeba zajistit minimální komfort, v druhé řadě přinutit investory, projektanty a stavební firmy, aby účelně využily dané limity k slušnému bydlení v bytech nevelkých, ale zcela dostačujících výměr. Je třeba zdůraznit, že pro většinu populace toto nebude tzv. cílové bydlení, ale bydlení řešící určitou životní situaci (mladé rodiny startovací byty, rodiny či jejich části po rozvodu samoživitelé, absolventy po skončení studia a nástupu do prvních zaměstnání, seniory po prodeji svých velkých bytů, nebo domů atd.). Rozhodně jsem proti podpoře výstavby bytů překračujících výměru 65 m<sup>2</sup>, protože tím logicky již v zadání vytváříme překážku pro pozdější financování tohoto druhu výstavby investory (viz příklady níže);
- 2) cena bytu včetně DPH nesmí překročit částku 22.000,-Kč/m<sup>2</sup>, a to absolutně. Jakékoliv vedlejší ujednání ohledně ceny jsou nepřijatelná.
- 3) příjemcem podpory mohou být jen ty subjekty (investoři, developeři, stavební a servisní firmy, bytová družstva), která dávají ve své historii a referencích záruku, že nebudou státní investice v budoucnu zneužity. Přesto navrhuji kontrolu celého spuštěného systému svěřit jinému orgánu než SFRB, nebo MMR, ale doporučoval bych MF a její celní správě, příp. FÚ;

Základní předkvalifikací by byla výstavba vlastními kapacitami 1.000 bytů v posledních 10 letech, nebo správa minimálně 500 bytů v době nejméně rok před podáním žádosti.

#### **Státní podpora:**

- 1) státní záruky komerčním bankám za 100% úvěrů poskytnutých na výstavbu (úvěry by mohly pokrývat nejvýše 90% skutečné ceny nově postaveného bytu). Stát by tak měl garantovány, při dodržení shora uvedených limitů ceny bytů, své vynaložené prostředky tržní cenou ve výši 100% vynaložené garance;
- 2) současně by byl poskytován státní příspěvek investorovi k úrokům na hypoteční úvěr ve výši 2 až 3 % po dobu splácení úvěru (20 až 30 let), (zde je třeba pravděpodobně vyjednat v Bruselu výjimku z pravidla nedovolené podpory, pokud by byla takto klasifikována. Z dostupných materiálů jsem zjistil, že by to tak nemuselo být, ale není to stoprocentní);

#### **Příklady:**

Státní podpora 10.000 bytů ročně po dobu 8 let. Celkem je za tuto dobu podpořena výstavba 80.000 bytů. Průměrná výměra podporovaného bytu je 50 m<sup>2</sup>. Podpora, kromě garance za úvěr, je 3 % z úroku. Cena bytu vč. DPH je max. 22.000,- Kč/m<sup>2</sup> tj. 1.100.000,- Kč -90% úvěr je 990.000,- Kč na 20 let, celkový úrok je 5,5%(z

toho 3% státní podpora). Celkem státní podpora za 28 let splácení 3% podpory k úrokům (poslední splátky za byty postavené v posledním 8 roce programu jsou umořeny v 28 roce po nastartování programu) činí méně jak 48,0 mld. Kč.

Ekonomické nájemné v tomto případě činí cca 3.500,- Kč měsíčně pro klienta což je naprosto dostupné 90 % občanů tohoto státu (pro zbývajících 10 % je možno realizovat své bytové záměry v sociálním bydlení).

### **Multiplikační efekt:**

Celkem za 10.000 bytů vystavěných ročně je proinvestováno při průměrné ceně 1,100.000,-Kč/byt celkem cca 11,0 mld. Kč ročně, což je příjem při 10% DPH, 1,1 mld. na DPH ročně, vytvoření 122.000 pracovních míst na 10 let, což přináší při průměrné mzdě včetně soc. a nem. pojištění 30.000,- Kč (měs.) a daně ze mzdy příjem do státních a soukromých pojišťoven částku 1,2 mld. Kč ročně. Další výnosy ve zpracovatelském a nábytkářském průmyslu. Trvale bude vytvořeno cca 10.000 pracovních míst na správu a údržbu tohoto bytového fondu. Při průměrných nákladech na spotřebu energii ve výši 2.000,- Kč na jeden byt a měsíc bude za dvacet let spotřebováno energii za 38,5 mld. (jen DPH za tuto dobu činí cca 8 mld. Kč). Celkové příjmy státu za 28 let se násobně vrátí.

Zvláštní kapitolou jsou tzv. sociální byty:

Jednalo by se zde o obdobné principy jak uvedeno shora s některými obměnami:

Investorem by měly být výhradně obce, nebo jimi vybraný (zmocněný investor). Garance za úvěry by měly dávat obce samotné, aby si sami redukovali počet bytů ve vztahu ke své potřebě a současně zodpovědně vybrali případně zmocněného investora. Výměra sociálního bytu by neměla převýšit 50 m<sup>2</sup> a cena (tedy standard) bytu by neměl závazně převýšit 18.000,- Kč/m<sup>2</sup>. Příspěvek státu k úroku na úvěr (až 100% pořizovací ceny) by měl být 4 % po dobu splácení úvěru. Počet takto podporovaných bytů by v obcích neměl překročit za dobu trvání programu (8 let) celkem 5% celkového evidovaného počtu bytů a domů v dané obci.

Květen 2011

Ing. Milan Taraba

předseda Sdružení nájemníků ČR



Rada seniorů České republiky, o. s.  
 nám. W. Churchilla 2, 113 59 Praha 3

Telefon: +420 234 462 073-7 Web adresa: [www.rscr.cz](http://www.rscr.cz) E-mail: [rscr@rscr.cz](mailto:rscr@rscr.cz)

Vážený pan,  
 Ing. Kamil Jankovský  
 ministr pro místní rozvoj ČR  
 Staroměstské náměstí 6, Praha 1

Váš dopis zn./ze dne Naše značka (uvedte v odpovědi) Vyřizuje/linka V Praze dne 31.května 2011

## STANOVISKO Rady seniorů České republiky k „Bytové politice České republiky do roku 2020“

### 1. Stanovisko k naplňování práva na bydlení u seniorské populace:

Právo na bydlení je seniorské populaci ústavně garantováno na základě Evropské sociální charty, kterou Česká republika ratifikovala. Nastavené nástroje ochrany a realizace tohoto práva českým státem ale nejsou ve vztahu k některým sociálním skupinám starších lidí funkční, doba prodlení k nápravě přesáhla více než dva roky! Náklady na bydlení seniorů bydlících v nájemních bytech jsou nepřiměřeně vysoké a u osamělých senierek a seniorů extrémně vysoké. Např. v hl. m. Praze dosahují náklady na bydlení u průměrné seniorské rodiny (1,5 osoby) bydlící v průměrném nájemním bytě (55,6 m<sup>2</sup>) již 49 % penze a u jednočlenných seniorských domácností bydlících ve větších bytech 90 a více % penze. Vysoké náklady na nájemní bydlení eliminují jeho dostupnost, kterou je český stát povinen starším lidem zajistit. Situace je způsobena řadou faktorů, ze kterých vyjímáme:

- a) nerovnovážné tržní prostředí na bytovém trhu, vysoký převis poptávky nad nabídkou cenově dostupných malometrážních nájemních bytů a bytů s pečovatelskou službou,
- b) rychlejší růst nájemného a dalších služeb souvisejících s bydlením oproti valorizaci penzí, který je nedostatečně vykompenzován sociálními dávkami na bydlení,
- c) nefunkčnost sociální ochrany státu, která je nastavena na byty normativně stanovené velikosti, města je k přestěhování ale nenabízejí, např. jen v hl. m. Praze nejsou k dispozici pro 16 400 starobních důchodců,
- d) absence sektoru neziskového nájemního bydlení a zákona o sociálním bydlení, který měl existovat nejpozději do skončení deregulace nájemného, tj. do 31.12. 2010,
- e) anomálie českého prostředí, tj. vyšší cena nájemního bydlení oproti ceně bydlení vlastnického, a to včetně umožňování např. hypotéky,
- f) vágní nastavení zákonné odpovědnosti obcí za seniorské bydlení, navíc ani stát nedisponuje nástroji, aby mohl nárokovou stránku seniorského práva na bydlení u obcí prosazovat.

Výše uvedená fakta naznačují, že stanovené cíle Koncepce bytové politiky státu na léta 2005 až 2010 splněny nebyly a nově zavedené nástroje sociální ochrany (příspěvek na bydlení, doplatek na bydlení) významným skupinám seniorské populace právo na bydlení negarantují. Navíc podle nově zakládané sociální politiky státu mají být obě dávky poskytovány časově omezeně, což je u starších seniorů nepřijatelné. Neziskový nájemní sektor pro cílové skupiny zřízen nebyl a bytový trh je deformován výrazným převisem poptávky po cenově dostupných, zejména malometrážních bytech..

## 2. Stanovisko k analytické části koncepce:

Rada seniorů ČR oceňuje komplexní, kvalifikované a objektivní zpracování analytické části koncepce, která nezamlčuje ani významné nedostatky bytové politiky státu za hodnocené období. Senioři jsou z důvodu věku na trhu s byty nejvíce ohroženou sociální skupinou, u které je ochrana státu a obcí nejen nezbytná ale také nenahraditelná. Exekuce na vyklizení bytu má u seniorů charakter vážné újmy na zdraví a také přímé ohrožení života. Rada seniorů upozorňuje autory analytické části koncepce politiky bydlení, že pro prokázání nízké funkčnosti nastavené sociální ochrany seniorů je nezbytné modelový propočet nákladů na bydlení osamocенého seniora s průměrným důchodem bydlícím v bytě normativně stanovené velikosti doplnit o propočty další. A to např. o byty o 50 m<sup>2</sup> podlahové plochy, 60 m<sup>2</sup> podlahové plochy a 80 m<sup>2</sup> podlahové plochy. Za důležité považujeme též demografickou analýzu populace, zejména ve vztahu k očekávaným změnám velikostní struktury českého bytového fondu. Rada seniorů ČR nabízí MMR kvalifikační a personální potenciál k pravidelnému monitorování bytových potřeb seniorské populace.

## 3. Stanovisko k návrhové části koncepce:

Od návrhové části koncepce státní politiky bydlení očekává Rada seniorů ČR vyřešení dostupnosti a tím také realizaci garantovaného práva na bydlení seniorům sektorově i teritoriálně. Rada seniorů podporuje naznačené vize státu zajistit dostupnost přiměřeného bydlení všem a současně trvale zvyšovat jeho kvalitu. Rada seniorů doufá, že stát se na rozdíl od uplynulých let bude chovat odpovědněji. Rada seniorů ČR požaduje.

- aby stát považoval seniorské bydlení a jeho dostupnost za společenskou a sociální prioritu a u obcí za veřejný zájem,
- aby nastavení legislativních pravidel a dalších nástrojů bytové politiky státu seniorům garantovalo naplnění práva na bydlení, a to ve všech sektorech bydlení, tj. vytvoření právních, ekonomických a sociálních předpokladů, aby každá seniorská domácnost mohla na bytovém trhu najít a udržet finančně dostupné bydlení v odpovídající kvalitě,
- legislativně zabezpečit, aby sjednávané nájemné v nájemním bytovém sektoru ošetřovalo vybavenost a další kvalitativní parametry bytu,
- dotační politiku státu orientovat k odstranění výrazného deficitu malometrážních bytů, bytů s pečovatelskou službou a domovů a pro seniory,
- urychleně zavést neziskový nájemní sektor bydlení, tj. zpracovat zákon o sociálním bydlení a do doby jeho účinnosti dočasně legislativně upravit konstrukci stávajících dávek na bydlení,
- zvláštní péči věnovat seniorským neplatičům nájemního, rozvinout sociální práci v obcích, nepřipustit uplatnění institutu exekuce na vyklizení bytu a bezdomovectví seniorů,
- umožnit seniorům výměny větších bytů za menší, a to mezi všemi sektory nájemního bydlení,
- u starších seniorů (nad 75 let věku) uplatnit v nájemním bytovém sektoru „institut dožití ve stávajícím bytě“. A to i za cenu sníženého, tj. z důvodu věku garantovaného sociálního nájmu,

Rada seniorů ČR podporuje záměr zajistit Státnímu fondu rozvoje bydlení stálé zdroje příjmů. A to obdobně jako u Fondu dopravní infrastruktury, tj. prostřednictvím daňových výnosů (daň z převodu nemovitostí, ostatní darovací daně, energetické daně, emisní povolenky, atd.).

S úctou

Dr. Zdeněk Pernes  
předseda



„V České republice neexistuje politika bydlení (pokud politiku bydlení chápeme jako dlouhodobý výhled); existují jen jednotlivé aktuální nástroje podpory bydlení“ (ministr pro místní rozvoj Ing. Kamil Jankovský na konferenci Věcí veřejných, 28. 5. 2011)

„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity 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. Koncepce bytové politiky schválená vládou představuje pro jednotlivé rezorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení“.  
(Ministerstvo pro místní rozvoj, webové stránky [www.mmr.cz](http://www.mmr.cz))

## 1 Souvislosti a východiska

**Právo na přiměřené bydlení** sice nezařadil Parlament ČR do kategorie základních práv a svobod, ale je obsaženo v mezinárodních smlouvách o lidských právech a základních svobodách, jimiž je Česká republika podle čl. 10 Ústavy bezprostředně vázána (Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Všeobecná deklarace lidských práv a Evropská sociální charta). Podrobně se touto otázkou zabýval Ústavní soud ve svém nálezu publikovaném ve Sbírce zákonů pod číslem 231/2000 Sb.

## 2 Státní bytová politika

**Stát by se měl zaměřit pouze na tvorbu právního a ekonomického rámce**, který by občanům, nevládním organizacím a soukromému sektoru umožňoval efektivnější zajištění bydlení všech skupin obyvatel, než by kdy mohl stát svou přímou nabídkovou intervencí (Global Strategy Until 2000)

V období mezi konferencemi o lidských sídlech HABITAT 1976 a HABITAT II 1996 došlo k **zásadní změně chápání odpovědnosti vlády za zajištění bydlení**. Obecně lze tento posun charakterizovat jako přechod od zajišťování výstavby bytů k vytváření podmínek umožňujících získat dostupné bydlení na volném trhu. Veřejné orgány by proto již neměly být vnímány jako zprostředkovatelé bydlení; jejich úlohou by měla být aktivizace a zajištění optimálních podmínek pro fungování bytového trhu. (HABITAT je agenturou OSN, která vznikla v roce 1978 a usiluje o zlepšování životních podmínek ve městech a obcích po celém světě.)

### **K záměrům bytové politiky by mělo patřit zejména**

- umožnit rodinám získat přiměřené bydlení podle jejich příjmové situace,
- umožnit mobilitu pracovní síly,
- přednostně – před novou výstavbou – se orientovat na využívání stávajícího bytové fondu a péči o něj,
- pozornost u stávajícího bytového fondu věnovat zejména vadám a poruchám, které mohou negativně působit na zdraví uživatelů a bezpečnost při užívání (vedle náhrady olověných rozvodů, výměny starých výtahů je to např. problém azbestu, rovněž znovuvznikající problém plísní v utěsněných stavebních částech),
- vytvářet a posilovat v oblasti bydlení partnerství veřejného, soukromého a nevládního sektoru,
- vycházet z principů trvale udržitelného rozvoje, energetické a ekonomické efektivity a sociální solidarity,
- eliminovat vytváření ghet sociálně vyloučených skupin.

Zpracování státní bytové politiky by se mělo opírat mj. o **výsledky sčítání lidu, domů a bytů** (první výsledky



lze očekávat koncem roku 2011). Sčítání přinese zpřesněné údaje o počtu neobývaných bytů (podle předchozího sčítání se jednalo o 0,5 mil. bytů). Pozornost je třeba věnovat také počtu rozestavěných bytů (je otázkou, zda statisticky vykazovaný počet rozestavěných bytů odpovídá skutečnosti, bylo by žádoucí provést podrobné šetření). ČSÚ v posledních letech údaje o rozestavěných bytech nepublikuje, poslední údaj za rok 2008 uvádí 176 120 rozestavěných bytů, což představuje 3% nárůst proti předcházejícímu roku.

**3 Bytová výstavba** musí reagovat na stárnutí obyvatel (bydlení seniorů, bezbariérové užívání), na změny ve skladbě domácností (stoupá počet jednočlenných domácností), na zvyšující se standard bydlení. Zvýšený důraz bude v příštích letech kladen na bezbariérové užívání staveb, což je téma, kterému věnuje pozornost i Evropská unie.

**Bytová politika je součástí veřejné politiky**, k níž dále patří mj. hospodářská politika, sociální politika, politika životního prostředí, politika územního rozvoje, populační politika, migrační politika, politika lidských práv a svobod, rodinná politika, regionální politika. Základním předpokladem reálnosti bytové politiky, tj. naplnění jejích záměrů a cílů, je její provázanost s dalšími segmenty veřejné politiky.

#### 4 Komunální bytová politika

Vlastní bytovou politiku by měly zpracovávat jednotlivé **obce** (s výjimkou malých obcí). Výchozím dokumentem komunální bytové politiky je schválená a aktualizovaná územně plánovací dokumentace. Úkolem obcí je zejména zabezpečení pozemků a technické infrastruktury pro bytovou výstavbu, vytváření podmínky pro obnovu bytového fondu včetně poskytování informací a metodické pomoci, provozování informačních systémů o bytovém fondu a potřebě bytů v obci.

#### 5 Analýza podpory bydlení z veřejných zdrojů v letech 1990 – 2010

Kromě finančního vyjádření jednotlivých programů a druhů podpory bydlení z veřejných zdrojů je třeba hodnotit splnění (resp. nesplnění) vyhlášeného záměru a cílů dotačních programů a porovnat dvě hlavní skupiny podpory:

- podpora vlastnického bydlení
- podpora nájemního sociálního bydlení.

Třetí skupinu představují podpory poskytované při mimořádných událostech (povodně a jiné živelní pohromy).

Zatímco podpora vlastnického bydlení je poměrně široká, podpora nájemního sociálního bydlení je nedostatečná. K negativním stránkám dosavadních forem podpory bydlení patří jejich krátkodobost, přerušování programů, změny a úpravy podmínek pro získání dotace.

#### 6 Nastavení podpory bydlení, jeho formy

Jedná se o systém motivačních a ekonomických nástrojů v oblasti dotační, úvěrové a daňové, který zabezpečí realizaci záměrů státní bytové politiky. Příprava a realizace staveb, včetně změn dokončených staveb, je dlouhodobý, technicky a finančně náročný proces. Nástroje podpory bydlení by proto měly být koncipovány rovněž s dlouhodobým výhledem a platností.

**Podpora bydlení z veřejných zdrojů** nesmí potlačovat tržní principy. V podporách by měly převládat úvěrové formy. Výše podpory by nikdy neměla překročit 30 % nákladů (na novou výstavbu, na změny dokončených staveb) – např. v případě programu Zelená úsporám byla dotace nastavena na průměrných 50 %, v některých případech dosahovala až 100 % investičních nákladů; vyšší podpora deformuje trh.

Jednotlivé druhy podpory bydlení z veřejných zdrojů by měly mít **dlouhodobý charakter**.

**V podpoře nájemního sociálního bydlení je třeba rozšířit okruh možných poskytovatelů.** Zatím jsou dotační tituly směřovány na obce, které nemusí být vždy pro výstavbu a správu nájemních bytů dostatečně technicky a

organizačně vybaveny. Na neziskovém principu by měla výstavbu a správu nájemních sociálních bytů provádět bytová družstva, obecně prospěšné bytové společnosti. Za předem jasně stanovených pravidel tu mohou působit u soukromé podniky (viz např. model uplatňovaný v USA: stavební podnikatel postaví bytový nájemní dům v nákladech, které garantují nízké nájemné, získává nízkouročenou půjčku a platí nižší daň). Za první republiky patřily mezi poskytovatele sociálního nájemního (i vlastnického) bydlení velké firmy, na prvním místě firma Baťa. V současných podmínkách trhu (mobilita podniků v území, přelévání kapitálu do jiných oborů podnikání aj.) není forma podnikové výstavby bytů příliš reálná.

V žádném případě by podpora nájemního sociálního bydlení **neměla mít formu úlev z platného stavebního řádu**. Tuto formu obsahovaly zákony o podpoře stavebního ruchu za první republiky. S odstupem času lze dnes konstatovat, že dům postavený v letech první republiky s dodržением všech požadavků stavebních předpisů je dnes ve stadiu zanedbané údržby; dům postavený ve stejném roce s využitím úlev je dnes v havarijním stavu. Poskytování technických úlev je ve svém důsledku stejně kontraproduktivní, jako hromadná výstavba levných panelových domů: snížení pořizovacích nákladů přináší v dlouhodobém horizontu zvýšené náklady na údržbu a opravy, domy rychleji morálně zastarávají a dříve vyžadují modernizaci.

**Podpora vlastnického bydlení** by měla být vázána na dosažení vyšších než požadovaných standardů – např. v oblasti energetické náročnosti budov, v oblasti udržitelného rozvoje městských částí, upřednostňování progresivních forem zástavby.

**Zkušenosti a příklady, které se v praxi nejlépe osvědčily** – nejlepší praktické příklady v bytové výstavbě (nákladově optimální výstavba uvažující jak investiční, tak provozní náklady, energeticky úsporná výstavba aj.) je třeba ocenit a publikovat s využitím moderních informačních a komunikačních technologií.

## 7 Právní a institucionální rámec politiky bydlení

Právním předpisem je třeba upravit status sociálního bydlení (s plošnými, cenovými a vybavenostními limity), definovat bytový standard, jednoznačně vymezit povinnosti a práva pronajímatelů a nájemníků bytů.

Měl by být vytvořen přiměřený institucionální rámec pro veřejný, komunální a soukromý sektor, usnadňující zejména soukromému a neziskovému sektoru investování do výstavby bydlení jak na venkově, tak ve městech.

U podporované bytové výstavby vyžadovat provádění staveb na základě realizační dokumentace dodavatele (dnes platí zlovyk provádět stavbu na základě dokumentace pro stavební povolení); vyžadovat provádění autorského dozoru a technického dozoru investora (pouze autorizovanou osobou – dnes životnost volná). Uložit zhotovitelům staveb povinnost zpracovat a předat stavebníkovi provozní dokumentaci, která bude podkladem pro vypracování plánu údržby a oprav.

Stanovit povinnost pro majitele a správce bytových domů, pro bytová družstva a společenství vlastníků bytových jednotek zpracovávat krátkodobé plány údržby domů a dlouhodobé plány obnovy bytového domu.

Umožnit vlastníkům nájemních bytových domů, aby část nákladů na snížení energetické náročnosti domu mohli promítnout do nájemného.

V rámci podpory vědy a výzkumu věnovat pozornost staršímu bytovému fondu, formám a možnostem péče o něj a jeho obnovy s cílem prodloužení životnosti a dosažení lepších parametrů energetické náročnosti. Připravit a financovat pilotní projekty věnované možnostem dodatečného vnitřního zateplení domů s členitou fasádou a domů památkově chráněných.

Vytvořit funkční a pravidelně aktualizovaný registr bytového fondu se základními srovnatelnými ukazateli.

**Největším zásahem do bytové výstavby v příštích deseti letech bude transpozice druhé energetické směrnice EU (EPBD II).** Všechny budovy (tedy nejen stavby pro bydlení) budou prováděny v energetickém standardu blízkém nule. Bude se jednat o budovy s velmi nízkou spotřebou energie; tato nízká energetická

spotřeba bude kryta z obnovitelných zdrojů energie získaných v místě stavby. Budovy (novostavby i změny dokončených staveb) budou vyžadovat zpracování průkazu energetické náročnosti budov; tento průkaz bude dokládán při prodeji a při pronájmu budovy nebo její části. Výstavba těchto budov bude klást náročné požadavky na umístování a povolování staveb, na projektovou přípravu a provedení. Bude třeba zabezpečit vzdělávací programy pro jednotlivé skupiny stavebních profesí a metodickou podporu implementace druhé energetické směrnice. Při umístování staveb bude hrát významnou úlohu orientace stavby ke světovým stranám, zastínění stavby aj. Při navrhování, povolování a provádění staveb nabude na významu návrh a provedení vybraných detailů stavební části, řízené automatické větrání, posouzení technické a ekonomické efektivnosti technických zařízení budov včetně systémů získání energie z OZE.

## 8 Některá doporučení ČKAIT

### 8.1 Opatření v oblasti bezbariérového užívání bytů

V listopadu roku 2009 vstoupila v platnost nová vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 398/2009 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb, která zrušila a v plném rozsahu nahradila dřívější vyhlášku č. 369/2001 Sb., o obecných technických požadavcích zabezpečujících užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace.

Pod pojem **omezená schopnost pohybu a orientace** nelze zahrnout pouze osoby se zdravotním postižením, tedy osoby, které z důvodu nemoci nebo vrozeného stavu se mohou jen obtížně pohybovat, vidět, slyšet nebo vnímat. Kromě této skupiny osob sem patří také osoby, které mají dočasně či přechodně omezenou schopnost pohybu a orientace (od zlomené nohy až po skutečnost, že máme malé dítě či několik těžkých nákupních tašek). V samotném stavebním zákoně (zákon č.183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů) jsou v § 2 odst. 2 písm. e) stanoveny požadavky na bezbariérové užívání stavby pro osoby pokročilého věku, těhotné ženy, osoby doprovázející dítě v kočárku, dítě do tří let, osoby s mentálním postižením a osoby s omezenou schopností pohybu nebo orientace. V praktickém životě každý z nás zažije minimálně dvakrát určitý stupeň zdravotního omezení, a to jako malé dítě a na sklonku života jako senior. V zásadě lze říci, že lze rozlišit **čtyři základní skupiny osob s omezenou schopností pohybu a orientace**:

- **osoby se zdravotním postižením**
  - osoby s těžkým pohybovým postižením
  - osoby se smyslovým postižením zraku
  - osoby se smyslovým postižením sluchu
  - osoby s dočasným zdravotním postižením – osoby s akutním úrazem znemožňujícím pohyb (např. zlomené končetiny) a osoby trpící náhlou zdravotní indispozicí (nevolnost, alergie, epilepsie, astma apod.)
- **senioři**
- **osoby s dočasným pohybovým omezením** (těhotné ženy, rodiče s malými dětmi v kočárkách či bez nich, osoby doprovázející lidi s mentálním postižením, osoby přepravující objemné či těžké nákupy nebo zavazadla)
- **osoby malého či nadměrného vzrůstu.**

Bezbariérové užívání staveb je jedním ze tří základních obecných požadavků na výstavbu, definovaných v § 2 stavebního zákona. Obecné technické požadavky s detailním řešením staveb z pohledu jejich bezbariérové přístupnosti jsou předmětem vyhlášky č. 398/2009 Sb. V této vyhlášce byl uplatněn nový pohled na problematiku bezbariérového užívání staveb, a to zejména ve formulování požadavků technického řešení pro základní tři druhy zdravotního omezení – pohybového, zrakového a sluchového.

Přestože se jedná již v pořadí o čtvrtý předpis upravující podmínky užívání staveb osobami s omezenou schopností pohybu a orientace, problematika bezbariérovosti není mnohdy ve své plné šíři akceptována, nebo naopak dochází k nelogickým řešením. Z těchto důvodů Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě (ČKAIT) přistoupila k zajištění plné informovanosti svých členů, a to formou odborných seminářů v rámci projektu celoživotního vzdělávání členů ČKAIT, vydáváním metodických a technických pomůcek k činnosti autorizovaných

osob. V neposlední řadě od minulého roku nabízí kancelář Komory v Praze a nově také v Ostravě pravidelné odborné konzultace v oblasti bezbariérového řešení staveb.

Jednou z aktivit ČKAIT v této oblasti je uplatnění metodiky přístupného prostředí bytového fondu pro celoživotní bydlení v činnosti autorizovaných osob, jejímž cílem je vytváření podmínek pro zabezpečení potřeby důstojného a přiměřeného bydlení využitelného pro každého uživatele bez ohledu na věk, pohlaví či zdravotní omezení. Základním předpokladem tohoto cíle je přístupnost samotného bytového domu ve své vnitřní dispozici s návazností na přístupnost okolí a zastavěného prostředí. Pro samotnou bytovou jednotku jde o adaptabilitu s cílem minimálních úsporných úprav pro přizpůsobení měnících se potřeb jednotlivých uživatelů v průběhu jejich života. Princip celoživotního bydlení akceptuje požadavky většiny domácností – rodin s kočárky, seniorů, osob se sníženou schopností pohybu a orientace.

## 8.2 Evropská technologická platforma

Evropská technologická platforma připravuje novou iniciativu, která směřuje k výzkumu širších možností zapojení stavbařů do problematiky stárnoucí populace. Princip této aktivity spočívá v hledání možností stavebnictví a architektury přispět nejen k řešení potřeb handicapovaných spoluobčanů, nýbrž podpořit a motivovat stárnoucí generaci k vyšší aktivitě. Evropská technologická platforma věří, že prostředí, které stavebnictví vytváří, může

- Implementovat nejnovější poznatky informačních technologií k tomu, aby se minimalizoval pobyt nemocných ve zdravotnických zařízeních tím, že obytné prostory budou vybaveny zařízením, monitorujícím stav pacienta.
- Instalované IT instrumenty mohou předcházet vážným komplikacím při náhlých onemocněních stárnoucích lidí.
- Správné pojení plánování měst může motivovat starší generaci k uchování aktivity tím, že budou budovány nákupní možnosti ve vzdálenosti dostupné pěšky. Na těchto trasách mohou být jednoduché testy fyzické kondice. Takovéto komunikace musí být příjemné a motivující k opakovanému využití.
- Pokud by se podařilo výše zmíněné strategie realizovat, potom by se snížily finanční náklady na léky a tyto prostředky by bylo možné investovat do výstavby motivujícího prostředí.
- ČKAIT je prostřednictvím svého zástupce jediným členem z nových členů EU a podporuje tuto iniciativu.

## 9 Možnosti získávání zahraničních zkušeností

ČKAIT má velmi dobré kontakty na Inženýrské komory v Rakousku a v SRN (jednak na spolkové úrovni, jednak na úrovni jednotlivých spolkových zemí). Máme za to, že jejich zkušenosti by bylo dobré využít, především ve způsobu investování do

- veřejné infrastruktury – to je u nás stále vysokou zátěží jednotlivých bytů a je paradoxem, že veškerou infrastrukturu zaplatí uživatel (majitel) bytu vícenásobně. Nejdříve při výstavbě (hotová infrastruktura bývá převážně předávána bezplatně) a následně v poplatcích (vodné, stočné apod.);
- není dobré stavět startovní byty jako malometrážní, vždyť především nízkopříjmové rodiny jsou vícečlenné;
- mají jasně stanoveny standardy vybavení pro jasně formulované ceny (možná by bylo dobré u nás pro tento druh bydlení se vrátit ke státní expertize).

Pokud budeme ministerstvem požádáni, jsme schopni zahraniční komory požádat o pomoc.

## 10 Závěry

Bydlení bude vždy patřit do oblasti politického rozhodování. Období let devadesátých až do roku cca 2007 bylo obdobím extenzivní výstavby, bohužel ale i s mnoha špatnými atributy (nízká kvalita výstavby, vysoké ceny při prodeji bytů, ne vždy dobře vypracované společenské smlouvy atd.). To se odrazí v následujících letech, konec konců již začíná být problémem splácení úvěrů. A to může způsobit obrovský politický problém.

Jestliže se v závěru ještě vyjádříme k předložené analýze, musíme konstatovat že, obsahuje řadu zbytečně podrobných a detailních údajů. Chybí hodnocení privatizace bytového fondu, prodej bytů nájemníkům často za symbolické ceny, hodnocení regulace nájemného. Mezi výchozí údaje by měla patřit hodnota bytového fondu v České republice (podle údajů ČSÚ činila hodnota bytového fondu v roce 1997 celkem 4 636 mld. Kč). Důležitost udržování bytového fondu ve vztahu k jeho životnosti byla v České republice téměř generačně narušena (údržba domů byla zakázána za okupace, panelovou výstavbu provázely koncepce bezúdržbového krátkodobého užívání na cca 30 – 40 let) a mnoho původních nájemníků, z nichž se stali majitelé bytů, si neuvědomovalo, že se o domy musí dále starat a vynakládat nemalé prostředky. Je třeba konstatovat, že k tomuto uvědomění pomohly programy Panel, Nový panel a Zelená úsporám. Pro zhodnocení jednotlivých titulů podpory bydlení je třeba zejména pohled obcí, případně nevládních organizací a dalších institucí v oblasti bydlení. Pozornost si zaslouží venkovský bytový fond, včetně fenoménu „druhého bydlení“. Analýzu si zaslouží také kvalita a ceny projektových a stavebních prací v bytové výstavbě.

Poskytované podpory bydlení by měly být jednoznačně vymezeny z hlediska účelu (sociální potřeba pro vybrané skupiny; dosahování lepších než standardních/požadovaných hodnot např. v energetické náročnosti budov); jejich podmínky by měly mít dlouhodobý charakter. Pořízení nového bytu/domu i stavební úpravy jsou z hlediska přípravy a provádění náročné odborně i časově a celému procesu neprospívají časté změny či úpravy podmínek, rušení a nové vyhlašování programů.

## 11 Účast ČKAIT

Komora nabízí spolupráci (a má k tomu dostatek příslušných odborníků) na přípravě a kontrole podmínek programů, zabezpečení jejich kompatibility s předpisy stavebního práva a dalšími souvisejícími předpisy.

1. Komora se chce podílet na implementaci druhé evropské energetické směrnice, na přípravě projektantů, realizační sféry a informování široké veřejnosti a rovněž na přípravě odborníků zpracovávajících PENB.
2. Komora je připravena spolupracovat na pilotním projektu zateplování památkově chráněných bytových domů.
3. Zajištění projektové dokumentace a stavebních prací kvalitním výkonem vybraných činností ve výstavbě
  - a. Zpracovávání a kontrola stanovisek k žádostem o státní podporu v programech vyhlašovaných MMR, MPO, SFŽP
4. Zpracování systému celoživotního vzdělávání (v poslední době zaměřený na implementaci EUROKÓDŮ a směrnice a vyhlášky pro energeticky šetrné budovy, požární odolnost staveb – cca 1 600 akcí za rok pro 28 000 AO).
5. Účast v projektech EU ve spolupráci s ČVUT Praha, VUT v Brně a VŠB – TU Ostrava zaměřených na EUROKÓDY, podporu využívání dřevostaveb pro bydlení, inovace studijních programů, vzdělávání autorizovaných osob.
6. Pořádání konferencí a seminářů a spolupráce a finanční podpora – Městské inženýrství, Proměny bydlení, Dřevěné stavění – sborníky jsou k dispozici.
7. Ediční činnost.
8. Vydávání a spoluúčast při vydávání časopisů Stavebnictví, Zprávy a informace ČKAIT, Inženýrská komora, Stavební obzor.
9. Vydávání odborných monografií a publikací – např. řada pro podporu zavádění EUROKODŮ
10. Poradenská činnost pro AO a veřejnost

11. Činnost Rady pro podporu rozvoje profese ČKAIT
12. Informační profesní systém PROFESIS (DVD a on-line)
13. Zajištění přístupu k normám
14. Spolupráce při vyhlásování a hodnocení projektů Technologické agentury ČR (TA ČR přebírá vědecké a inovační programy ministerstev)
15. Sledování kvality činností stavebních úřadů
16. Oblast územního plánování, budování technické infrastruktury
17. Spolupráce při výběrových řízeních

*Ing. Pavel Křeček, předseda ČKAIT*

*Marie Báčová, odborná poradkyně předsedy ČKAIT*

Praha, 31. května 2011



# SDRUŽENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ ČR

## 1. Těšnov 5, 110 00 PRAHA 1

registrační u MV ČR ze dne 14.4.1997. č.i. II/S-OVS/1-32498/97-R

### Stanovisko k návrhu koncepce bytové politiky do roku 2020

Vážený pane náměstků,

obdrželi jsme z MMR návrh koncepce bytové politiky do roku 2020 a po jeho prostudování máme za to, že je přehledně zpracován, zejména v analytické části. Navrhované nástroje bytové politiky jsou zřejmě v dané době dostupné a proto by je bylo možné realizovat. K materiálu nemáme zásadních výhrad, ale pouze připojujeme v otevřené lhůtě několik poznámek k úvaze či pro vysvětlení našich stanovisek.

1. Popis současného trendu z hlediska fungování různých forem bydlení je správný, ale je zjevné, že dochází k deformaci nabídky na trhu ve prospěch vlastnického bydlení a v důsledku toho úbytku družstevních bytů a ohrožení tradičního nájemního bydlení, které jak z analytické části plyne, se nějak významně nevyvíjí. Tento trend je varující, neboť vlastnictví bytů omezuje především potřebnou mobilitu pracovních sil a váže jednotlivce k určitému místu. S ohledem na to, že obecně je pohyb kapitálu globální, je na druhé straně práce regionálně vázána. Potřeba pohybu pracovních sil podle pracovních příležitostí je tedy nezbytná. Tomu je ovšem třeba přizpůsobit nabídku nájemního bydlení oproti vlastnickému.
2. Důvody proč dochází k převodům bytů do vlastnictví spočívají v několika faktorech. Vlastnické bydlení u nás nevzniklo spontánně ani z ekonomické potřeby, nýbrž legislativním zásahem do vlastnictví bytových družstev, které způsobilo značný nárůst převodů bytů za extrémně výhodných podmínek popř. i zadarmo. Druhým zdrojem je privatizace obecního bytového fondu, kde rovněž k převodům bytů dochází pod tržní cenou a vzniklý rozdíl je pak konzumován příjemci, což je pro ně nepochybně výhodné. Toto překotné zbavování se obecního bytového fondu na druhé straně vyvolává potřebu nové výstavby, což negativně ovlivňuje především životní prostředí a vyvíjí tlak na veřejné rozpočty k podpoře této výstavby. Posledním zdrojem jsou developerské projekty, které se realizují výlučně formou vlastnického bydlení, což na druhé straně vede ke značnému zadlužení obyvatelstva a nebezpečí ohrožení hypotečního trhu. Je tedy zjevné, že by se měly utlumit podpory vlastnického bydlení a přemístit je ve prospěch bydlení nájemního. V tomto panuje shoda.
3. V nájemním bydlení chápeme jisté rozdíly mezi soukromým nájemním sektorem, obecním nájemním sektorem a neziskovým nájemním sektorem.
  - *soukromý nájemní sektor* – postupnou deregulací nájmu již zřejmě odpadne námitka, že regulací je trh deformován. Smluvní nájemné korigované, v případě nedohody soudem, je nájemným v místě a čase obvyklým. Zejména však ve velkých městech bude zřejmě méně dostupné. Předpoklad, že by soukromí investoři stavěli nájemní byty s dlouhodobou návratností, je celkem nereálný. Developerská výstavba kalkuluje s krátkodobými rychle se vracějícími finančními prostředky

- *obecní nájemní sektor* – je otázka vyjasnění obecního bytového fondu i ve vztahu k úkolům plynoucím ze zákona o obcích, tzn., že by obce měly disponovat určitými nájemnými byty, které by sloužili především k naplňování veřejného zájmu a byly využívány občany, kteří si nemohou obstarat bydlení na volném trhu v soukromém sektoru. Máme za to, že by zde měla své místo i investiční výstavba sociálních nájemních bytů, popř. podpora této výstavby určená ovšem i dalším investorům bez ohledu na jejich právní charakter. Toto však také vyvolá potřebu zachovné péče stávajícího bytového fondu a omezení bezbřehé privatizace, která nemusí být všude účelná.
- *neziskový nájemní sektor* – protože jak uvedeno, nelze očekávat výrazný nárůst nájemního bydlení soukromými investory, dáváme k úvaze, aby se ještě zvažila možnost využití obnovy nájemního bydlení na členském principu, který lze použít i pro oblast seniorského bydlení. Družstevní bydlení dává právě finanční účastí člena potřebné jistoty v garanci nájmu a jeho výše včetně všech nájemních vztahů. Obsah práva užívání družstevního bytu je prakticky shodný s obsahem práva vlastnického při nesporné výhodě ve správě vlastního majetku. Právní postavení člena má výhody vlastnictví bez nevýhod nájemníka a družstevnictví vhodně doplňuje nabídku bydlení na trhu zejména též pro mladé rodiny. Je zde vytvořen dlouhodobý a stabilní rámec splácení, který není ohrožován výkyvy finančních trhů. Z hlediska současné právní úpravy se jedná o typ nájemního bydlení, které asi jediné má šanci okamžitého růstu při vícezdrojovém financování a za nezbytné podpory veřejných rozpočtů.

4. V současné době byl předložen do Poslanecké sněmovny návrh rekonstrukce soukromého práva, který obsahuje pro bydlení důležité změny. Pokud by skutečně nabyl účinnosti v roce 2013, musela by tato koncepce do roku 2020 doznat jisté změny. Návrh ObčZ. obsahuje nejenom změny v pojetí nájemních smluv a vztahů, ale proti všemu očekávání a v rozporu s věcným záměrem sem byla zařazena i část s názvem „bytové spoluvlastnictví“, která nahradí dosavadní zákon o vlastnictví bytů. Bez ohledu na to, že tato si vyžádá rozsáhlé doprovodné zákony, které ještě více situaci zkomplikují (nedokončená transformace bytových družstev podle zákona č. 72/1994 Sb.) bude to znamenat úplnou změnu v pojetí vlastnictví bytů. Protože také dosavadní judikatura a výkladová stanoviska vzniklá po dobu 16ti let od účinnosti zákona, přestanou platit, bude situace pro občany žijící ve vlastnickém bydlení značně složitá, ba zcela nepřehledná. Považujeme proto za nutné, do koncepce zařadit také osvětovou činnost. V této souvislosti připomínáme doporučení Výboru OSN pro lidská sídla, který vydal komplexní směrnici, týkající se kondominijního vlastnictví bytů se zvláštním zřetelem k zemím východní a střední Evropy. Materiál byl zpracován jako doporučení a východiska pro tvorbu národní právní úpravy a navrhuje se zde mj. ustanovit regionální organizace a poradenská informační střediska v této oblasti, aby noví vlastníci nebyli odkázáni jen na komerční služby. Vláda by měla přijmout odpovědnost za podporu a vytváření organizací zastřešujících společenství vlastníků a vytvářet tak podmínky pro zavedení tohoto nově vzniklého segmentu trhu. Zejména by měly být podporovány aktivity na vzdělávání a školení funkcionářů vlastníků i profesionálních správců společně vlastněného majetku. Nepostačuje tedy, podle této měřnice, provést jen změnu majetkových vztahů, ale je třeba věnovat ze strany vlády i podporu zavedení takového systému do praxe. To bude zejména aktuální při přijetí nového zákona, který zavede úplnou diskontinuitu s předchozím právním řádem a tudíž ohrozí zásadní požadavek trhu na stabilitu právního prostředí.



5. Podporujeme názor uvedený v koncepci, že má být nadále zachován Státní fond rozvoje bydlení, ale že musí dojít k určitým změnám v systému poskytování finančních podpor tohoto fondu. Nepochybně je třeba přistoupit k revolvingovému poskytování podpor a pokud bude v nezbytné míře něco nevratně dotováno, musí stát takové prostředky fondu uhradit. Tento systém je znám i z jiných zemí a je pouze poněkud zarážející, že byl navrhován již při založení fondu, avšak teprve nyní je částečně akceptován. Za dobu existence fondu při formě poskytování návratných prostředků mohl být již vytvořen vlastní kapitál fondu, který by mohl financovat stále se opakující programy bytové politiky bez ohledu na výkyvy státního rozpočtu. Takto ovšem za doby trvání fondu bylo poskytnuto několik desítek miliard nevratným způsobem a i když nepochybně podpořily určité aktivity, zejména v zateplování nebo záchovné péče, nebude již nadále možné touto formou zájemce dotovat.

Tolik jenom několik poznámek na pomoc zpracovatelům při vytváření potřebné koncepce, kterou musí odsouhlasit vláda a tudíž předpokládáme, že nebude proti ní zásadnějších

S pozdravem

JUDr. František Lebl, v.r.  
předseda SMBD

# SVAZ ČESKÝCH A MORAVSKÝCH BYTOVÝCH DRUŽSTEV

*Ing. Vít Vaníček*

*Předseda*

## Připomínky ke KONCEPCI BYDLENÍ ČR DO ROKU:

Základním předpokladem úspěšného fungování lidské společnosti v ČR i v Evropě je dlouhodobé zachování sociálního smíru. Proto dosažitelné bydlení pro všechny vrstvy obyvatel tvoří zásadní pilíř tohoto předpokladu.

Přibližně 30% obyvatel v ČR žije v objektech postavených panelovou technologií. Tyto objekty se vyznačují obecně známými nedostatky a poruchami spojených s enormní energetickou spotřebou, což je dáno podmínkami a dobou jejich výstavby. Nedojde-li ke zvýšení standardů bydlení a snížení energetické náročnosti v těchto domech, které poskytují bydlení středně a nízko příjmovým skupinám obyvatel, vystavuje se stát rozsáhlému riziku vzniku sociálně či jinak vyčleněných lokalit ne-li přímo ghett. Proto je třeba v navrhované KONCEPCI zdůraznit všechny kroky a nástroje související s rekonstrukcemi těchto objektů.

Návrh KONCEPCE uvádí, že jedním z největších zásahů do bytové výstavby v příštích 10 letech bude transpozice druhé energetické směrnice EU (EPBD II). Tato směrnice zavádí nejen do oblasti nové výstavby, ale také do oblastí změn dokončených staveb nové požadavky na energetickou náročnost budov. SČMBD doporučuje, aby Česká republika při transpozici této směrnice v maximální možné míře využil určitého stupně volnosti, který tento předpis dává, a to především v oblasti změn dokončených staveb – tedy při opravách a rekonstrukcích zejména panelových objektů. Budou-li v oblasti oprav a rekonstrukcí stávajících bytových domů uplatněny nové požadavky v plném rozsahu, dojde k zastavení celého procesu modernizace bytových domů. Splnění daných požadavků, tj. dosažení prakticky nulové spotřeby energie, bude pro vlastníky objektů technicky i finančně prakticky nereálné.

Při vědomí současné vágní definice sociálního bydlení je vhodné konstatovat, že jsou to právě bytová družstva, která v současné době plní na trhu s byty úlohu poskytovatele cenově dostupného, tj. sociálního bydlení. Je zřejmé, že s ukončením regulace nájmu na tuto úlohu zcela rezignovala města a obce, když prakticky ve všech případech s okamžitou platností v maximální míře využila limity pro zvýšení nájmu. Náklady na bydlení tak jsou v obecních nájemních bytech cca 2 – 3 krát vyšší než v bytech družstevních. Zcela jednoznačně je tak nezbytné urychleně definovat pojem sociálního bydlení a stanovit jeho úlohu na trhu s bydlením. Dle SČMBD by základní myšlenkou měl být odklon od současné návaznosti na technické parametry bytu či domu a definovat sociální bydlení také nebo zejména ve vazbě na vymezené skupiny obyvatelstva.

Pro naplňování role státu v oblasti bydlení je nezbytné zachovat bytové družstevnictví jako jeden z pilířů bytového fondu v ČR. Tento stav je však zásadním způsobem ohrožován ingerencemi státu do vlastnických vztahů suverénní právnické osoby, kterou by bytové družstvo mělo být. Máme na mysli zejména ustanovení zákona o vlastnictví bytů, které zakládají povinnost družstvu uzavřít smlouvu o převodu bytu, přičemž tyto převody jsou ze zákona bezplatné. Nezpochybňujeme řadu dobrých důvodů pro privatizaci bytového fondu obecně, ale prioritně by vždy mělo jít o vůli vlastníka tohoto fondu a nikoli o rozhodnutí státní moci. Tento stav nelze označit jinak, než, že se jedná o vyvlastnění majetku bytových družstev, které je v rozporu s Listinou základních práv a svobod, podle níž „Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu“ a „Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu“. Paradoxem zůstává, že

pokud definujeme družstevní bydlení jako bydlení vlastnického typu kombinovaný s výhodami bydlení nájemního, dochází k privatizaci již soukromého majetku, což odporuje principu soukromého práva. Připomínám tyto skutečnosti zejména proto, že předložená KONCEPCE se zmiňuje o přípravě zákona o společenstvech a družstvech s cílem upřesnění úpravy družstevního bydlení ve kterém je třeba výše uvedené připomínky zohlednit.

Do plánu KONCEPCE a SFRB je třeba zařadit i plánovanou podporu družstevní bytové výstavby, která se v minulosti osvědčila výstavbou milionu bytů, vychází z mnohaleté středoevropské tradice a při minimální státní podpoře pomůže nastartovat zejména občanskou iniciativu v oblasti bydlení a osobní účast obyvatel na vládních programech.

V oblasti zdrojového krytí souhlasím se závěry KONCEPCE o potřebě revolvingového financování programů SFRB.

Významnější pozornost je třeba věnovat nejenom pilotním projektům, ale masivnímu využití prostředku Strukturálních fondů EU a zdrojů EIB.

## Rekapitulace připomínek s požadavky na zapracování do KONCEPCE:

- Rekonstrukce panelových bytových domů
- Definování sociálního bydlení
- Legislativní úpravy družstevního vlastnictví bytů a družstevní bytové výstavby
- Revolvingové financování SFRB v oblasti podpůrných programů
- Využití strukturálních fondů a zdrojů EIB

Ing. Vít Vaniček  
Předseda

V Praze dne 15. 6. 2011



## **DRUŽSTEVNÍ MARKETINGOVÉ SDRUŽENÍ ČR**

číslo registrační: 382/03  
 č. bank. účtu ČSOB, a.s., 185581875 / 0300  
 IČ: 71284192 / DIČ: CZ 71284192

Kollárova 18, Praha 8, 186 00  
 tel: 225 339 601  
 e-mail: [bd-info@bd-info.cz](mailto:bd-info@bd-info.cz)

## **Stanovisko Družstevního marketingového sdružení ČR ke Koncepti bydlení ČR do roku 2020**

Družstevní marketingové sdružení ČR (dále také DMS ČR), které sdružuje bytová družstva zajišťující správu více než 90 000 jednotek na území hlavního města Prahy velice vítá snahu MMR ČR a SFRB uceleně shromáždit a publikovat objektivní statistická data o bydlení a všim, co s tímto tématem souvisí a koncepčně zpracovat priority státu v oblasti bydlení pro následující období. Již jen pravidelné reportování aktuálních dat z oblasti bydlení bude ohromným přínosem pro definici priorit veřejného i soukromého sektoru s přímou možností sledování dopadů jednotlivých opatření v praxi.

Analytickou část doporučujeme ve smyslu svých předchozích vystoupení v budoucnu doplnit o právní a ekonomickou analýzu jednotlivých forem bydlení (nájemní – obecní, družstevní či dalších investorů, vlastnické bydlení) se zhodnocením jejich vlivů na společnost, např. z pohledu ekonomického či sociologického. K hodnocení některých pramenů (statistická data z roku 2001) lze pouze znovu uvítat snahu ministerstva a fondu zabývat se i formou a metodikou jejich sběru.

V obecné rovině avizovaný odklon od podpory vlastnického bydlení ve prospěch bydlení nájemního je třeba podrobněji zhodnotit z hlediska budoucích dopadů na ekonomické či sociální zajištění příštích generací, především důchodového věku. Dnes převážná většina občanů vnímá svou investici do svého (vlastnického, ale i družstevně-nájemního) bydlení za přirozený proces a při vstupu do seniorského věku má velká část populace „své“ efektivní bydlení zajištěno, popřípadě má možnost ho vyměnit za bydlení s péčí o svou osobu. V budoucnu, při úvazové podpoře nájemního bydlení, však tomu tak být nemusí a celoživotní nájemce nemusí vstupovat do důchodu s jistotou „dostupného“ bydlení ve vztahu k jeho ekonomickým možnostem a na budoucí zajištění svých životních potřeb jinou formou nemusí vždy pamatovat.

Uvítali bychom samostatné rozvinutí pasáže o družstevním nájemním bydlení, které prokazuje svou efektivitu od sklonku předminulého století. Původní princip spojení společenství osob v družstvu za účelem zajištění svých základních životních potřeb, v tomto případě bydlení, zůstává platný v mírné obměně do současnosti. Dnešní vzrůstající zájem o družstevní bytovou výstavbu ukazuje, že jde o vhodný nástroj kombinující nájemní vztah s opcí na budoucí vlastnictví předmětu nájmu. Domácnost zřetelně nezatěžuje dluhovou službou, neomezuje zájemce o pořízení bytu prokazováním jeho majetkové či příjmové situace, ale ani věkem či stavem, patří k cenově nejdostupnějším bydlení z hlediska nákladů a ponechává účastníkovi velký prostor pro transparentní kontrolu jím vydávaných finančních prostředků. K tomuto tématu připojujeme i dříve prezentované návrhy o podpoře družstevní bytové výstavby s akcentem na vyrovnání podmínek ve srovnání s dnešní podporou vlastnického bydlení a v souladu s podporou i jiných forem nájemního bydlení.

Souhlasíme s myšlenkou ministerstva na hledání podpor v oblasti bydlení na principu jejich obnovitelnosti. Ve všech svých dřívějších stanoviscích v oblasti financování revitalizací jsme vždy jasně zastávali názor, že státní podpory, např. v rámci programu Nový Panel, chápeme především jako motivační, stimulační soukromé zdroje k obnově bytového fondu. Shodujeme se i v definici výjimečných situací, kdy se zřejmě nelze obejít bez přímé dotace (seniorské bydlení nebo bydlení pro sociálně definované skupiny obyvatel a mimořádné situace, např. v případě živelných katastrof). Doporučujeme však napřít pozornost na zapojení evropských zdrojů, např. ze strukturálních fondů, do oblasti bydlení, údržby a obnovy jeho kvality a snižování jeho energetické spotřeby.

DMS ČR vřele podporuje snahu MMR ČR a SFRB o sjednocení kompetencí veřejné správy v oblasti bydlení pod „jednu střechu“.

V legislativní oblasti bychom jednoznačně podpořili snahu o stabilitu základních pravidel s úpravami kontinuálně navazujícími a rozvíjejícími zavedené zvyklosti. Některé současné návrhy podle našeho názoru nadbytečně a nevhodně mění pravidla, na která je již běžný občan zvyklý a přitom budou mít dopad i na soudní praxi, které bude muset tvořit novou judikaturu, což v praxi bude znamenat větší právní nejistotu i výkladovou nejasnost pro všechny zúčastněné v oblasti bydlení jako základní životní potřeby.

V oblasti veřejné správy uvítáme sjednocení metodiky stavebních úřadů v oblasti stavebního řízení, ale také větší zapojení obcí do architektonického ovlivňování jednotlivých urbanistických celků. Namísto současné, mnohdy nedůstojné pestrosti revitalizovaných sídlišť bychom uvítali koncepční návrh jejich vzhledu spojený s veřejnou diskuzí bydlících občanů nad budoucím vzhledem jejich obydlí a jeho okolí.

Uvítáme větší napětí pozornosti obyvatel České republiky ke kvalitě a především efektivitě bydlení z hlediska nákladovosti. Při vývoji cen energií a médií je zřejmé, že tyto výdaje již jsou a stále více budou rozhodujícím faktorem ovlivňujícím výši nákladů na bydlení každého z nás a budou nesrovnatelně vyšší i při srovnání s prostředky na opravu a údržbu objektů. Bohužel i při současných revitalizacích lze často pozorovat hodnocení navrhovaných postupů a jejich výběr jen z hlediska krátkodobého vynaložení nákladů na jejich realizaci. V této oblasti je zapotřebí případné formy podpory přísně vázat na měřitelná kritéria dosažených úspor v oblastech spotřeb energií a médií.

Závěrem chceme poděkovat za snahu stanovit cíle v oblasti bytové politiky a definovat prostředky, kterými bude možné tyto cíle dosahovat. Věříme, že se touto formou může zajistit i dlouhodobá stabilita podmínek v oblasti bydlení, která je v oblasti zajišťování dlouhodobých potřeb občanů jako je právě bydlení tolik potřebná.

V Praze dne 21. června 2011

Mgr. Martin Kroh v.r.  
předseda správní rady

Ing. Oldřich Sova v.r.  
místopředseda správní rady

Ing. František Sojka v.r.  
místopředseda správní rady

## Podpora družstevní bytové výstavby

### 1. Změna zákona o dani z příjmů:

Zvážit zavedení možnosti odečítání zaplacených úroků z úvěrů, hrazených členy BD při splácení úvěrových závazků BD, zajišťujících bytovou potřebu jejich členů, od daňového základu těchto členů BD – nájemců družstevního bytu. Fyzické osoby splácející hypotéku tuto možnost zatím mají, i když se již objevily návrhy (ze strany MMR ČR) na její zrušení. Pokud ale tato možnost zůstane zachována pro fyzické osoby jako vlastníky bytů, zatížených hypotékou, bylo by na místě ji zavést i pro fyzické osoby – členy a nájemce BD, které splácí takový úvěr BD (ve formě družstevního nájmu případně i dalšího členského vkladu).

### 2. Garance SFRB:

Prodloužení poskytovaných garancí za úvěr pro družstevní bytovou výstavbu až na 40 let jeho splatnosti.

### 3. Finanční podpora SFRB:

- a. zrušení věkového limitu 36 let pro půjčku na bydlení (300.000Kč na 20 let za 2%p.a.) a její rozšíření i na možnost složení základního členského vkladu v bytovém družstvu se získáním členských práv a povinností s právem nájmu družstevního bytu
- b. zvážit zvýšení půjčky na bydlení z prostředků fondu z 300.000 Kč na 500.000 Kč, obecný model družstevní bytové výstavby vychází z principu 30% financování družstvem (jeho členy) a 70% prostřednictvím bankovního úvěru družstvu. Při průměrné ceně bytu 2,5 mil. Kč připadá na člena výstavbového bytového družstva cca 800 tis. Kč, které by mohl složit částečně vlastními úsporami (hlavně ze stavebního spoření) a dílem z půjčky SFRB
- c. zvážit přímou podporu investora (bytového družstva) formou zvýhodněné úrokové sazby investičního úvěru (2-3% p.a.)

### 4. Legislativní změny:

DMS dále navrhuje iniciovat legislativní změny v oblasti družstevní výstavby, resp. financování pořízení bydlení členy bytových družstev (BD):

- a. Nařízení vlády č. 370/2004 Sb. – navrhujeme prověřit, nakolik mohou BD reálně využít současný program o zárukách za splácení úvěrů na výstavbu, pokud jej nebude možné využít, navrhujeme jeho novelizaci
- b. Nařízení vlády č. 333/2009 Sb. o výstavbě sociálních bytů – navrhujeme se znovu pokusit o jeho novelizaci, tak aby bylo využitelné i pro členy BD
- c. Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů č. 378/2005 Sb. navrhujeme jako nefunkční nahradit jiným předpisem.

### 5. Mediální podpora:

Podpořit pozitivní mediální a marketingové aktivity ze strany MMR ČR (podpora družstevních svazů a sdružení, P.R. a mediální podpora, spolupráce

na konferenci o bydlení, vzdělávací programy). V uvedeném směru nabízí zejména pro území hl.m. Prahy spolupráci DMS ČR.

Mgr. Martin Kroh  
předseda správní rady DMS ČR



### Připomínky k analýze bytové politiky

Svaz podnikatelů ve stavebnictví oceňuje zpracovanou část koncepce bytové politiky – Analýzu bytové politiky. Je velmi komplexní a zcela jistě se stane zdrojem informací pro zpracování dalších částí koncepce. Velmi důležité je, že analýza obsahuje konstatování, že potřeba bydlení patří mezi sociální potřeby společnosti a účast státu je zde nezbytná. Jeho účast však spočívá převážně ve vytváření podmínek pro výstavbu bytů, dotační politika by měla platit pouze pro výstavbu sociálních či startovacích bytů.

Pro podporu výstavby bytů v příštím období by měla platit jasná a dlouhodobá pravidla, která by se neměla měnit minimálně 10 let a měla by být centralizována a kontrolována jednou institucí – např. SFRB.

Podpora výstavby bytů by měla být diferencována podle druhu bydlení – např. u podpory nájemného bydlení by to patrně byly daňové úlevy investorům, zatímco u sociálních bytů stavěných obcemi a městy by se mělo jednat o přímé dotace, tedy obnovit program, který úspěšně v minulosti fungoval.

Významným nástrojem pro výstavbu bytů je i družstevní výstavba. Tento způsob by jistě podpořily například výhodné hypotéky pro družstva.

Dalším nástrojem pro zvýšení výstavby bytů a jejich oprav by bylo využití stavebního spoření, kde by měly být výrazně odlišeny podmínky prostého spoření a využití úvěrů pro pořízení bytu.

K dalšímu rozjezdu výstavby bytů by pomohlo i využití výjimky EU z výše DPH u bytové výstavby a oprav bytů do konce roku 2013, tj. její zachování ve snížené sazbě.

Všem opatřením, která by měla trvale kladně ovlivnit výstavbu bytů v ČR musí předcházet politická rozhodnutí.

Zpracovaná analýza obsahuje řadu pádných argumentů, které takováto politická rozhodnutí umožňují.

Za Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR

Ing. Pavel Ševčík a Ing. Miloslav Mašek, CSc.



V Praze dne 22.6.2011

#### Stanovisko SIA ČR - Rada výstavby k projednávané politice bydlení

Jednotlivé členské organizace sdružení SIA ČR – Rada výstavby byly přizvány k projednávání materiálu Politika bydlení. SPS v ČR, ČKA a ČKAIT zpracovaly svá písemná stanoviska a připomínky, které byly do politiky bydlení zahrnuty a celá stanoviska k materiálu připojena.

Na otázku, zda Česká republika potřebuje bytovou politiku, vyplývá z uvedených stanovisek jednoznačně *ano*.

Na otázku, zda zpracovávaný materiál správně popisuje stav a potřebný rozsah a obsah politiky bydlení a navrhuje pro to vhodné nástroje, zní odpověď rovněž *ano*.

Z rozsáhlého materiálu považujeme za důležité zdůraznit zejména:

- 1) potřebu koncentrace a koordinace všech rozhodnutí a nástrojů na úrovni státu ovlivňujících podmínky bydlení, bytové výstavby a regenerace a potřebu dlouhodobé stabilizace takto přijatých opatření,
- 2) využít Státního fondu rozvoje bydlení jako ověřeného realizátora při uplatňování jednotlivých nástrojů bytové politiky v praxi, upřesnit pro Fond nové úkoly a právně a ekonomicky stabilizovat jeho postavení,
- 3) u zvolených forem finanční podpory sledovat zejména dvě často protichůdná hlediska: hledisko fiskální efektivity a hledisko sociální potřeby,
- 4) zvláštní péči věnovat bydlení pro seniory, bydlení pro začínající rodiny a bydlení pro osoby, kterým hrozí sociální vyloučení i nadále podporovat regeneraci panelových sídlišť,
- 5) do roku 2020 bude rozhodující změnou ve výstavbě a regeneraci bytů požadavek na pasivní standard domů a zajištění obnovitelných zdrojů pro jejich energetické potřeby, zde bude důležité zkoordinovat úsilí MPO, MŽP a MMR (nositele politiky bydlení), ale i převychovat a přeorientovat projektovou i dodavatelskou složku na nové podmínky,
- 6) v budoucnu větší péči věnovat vnějšmu vystavěnému obytnému prostředí, zajištění rozsahu vybavenosti obytných souborů a péči o ně, využít spojení veřejných i soukromých prostředků pro komplexní vybavení obytných souborů a vytvářením vzorových příkladů a dalších nástrojů umožnit efektivní rozvoj odborné i občanské péče o vystavěné prostředí,
- 7) systematicky dokumentovat nejen prostou efektivnost nástrojů bytové politiky, ale i demografické a sociologické procesy a očekávané potřeby v jednotlivých typech lokalit (sídlišť, satelitní zástavby, historická jádra, venkovské obce apod.) a na základě těchto poznání kalibrovat přijatá, případně navrhnout nová opatření bytové politiky do roku 2020.

Organizace SIA i sdružení jako celek jsou připraveny se na realizaci i dalším prohlubování bytové politiky aktivně podílet.

S pozdravem

Prezident sdružení  
Ing. arch. Jan Fibiger, CSc.



Vážený pan  
Ing. Miroslav Kalous, náměstek ministra  
Ministerstvo pro místní rozvoj

Staroměstské nám. 6  
110 00 Praha 1

V Praze dne 23. června 2011  
Naše č.j.: 1092-2011/Vr-Tc-Pl

Věc:  
Stanovisko ČKA k dokumentu „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“

Vážený pane náměstku,

v rámci meziresortního připomínkového řízení Vám k dokumentu „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“ zasíláme stanovisko České komory architektů.

Česká komora architektů oceňuje možnost vyjádřit se k předloženému dokumentu. Vážíme si otevřenosti s jakou MMR i SFRB postupují při tvorbě nové koncepce státní bytové politiky a věříme, že naše připomínky a podněty napomohou vytvoření optimálních kulturních, technických i ekonomických podmínek pro vznik kvalitního obytného prostředí.

Dovolte, abychom v souladu s výše uvedeným nabídli, jakožto profesní instituce, již se téma bytostně dotýká, spolupráci při přípravě bytové politiky a jednotlivých prováděcích programových dokumentů, a to ve výše uvedeném celistvém rámci.

V úctě

Ing. arch. akad. arch. Jan Vrana  
předseda  
České komory architektů



118 00 Praha 1, Josefská 34/6, IČO 45769371, Číslo účtu: 1928140339/0800  
☎+420 257 535 034, 257 532 186, 257 532 430, fax:+420 257 532 285;  
e-mail: [cka@cka.cz](mailto:cka@cka.cz), [www.cka.cz](http://www.cka.cz)

**PŘÍLOHA:****Stanovisko České komory architektů k dokumentu „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“**

Dokument „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“ představuje cenný a obsáhlý materiál, obsahující řadu cenných informací, a to zejména v souvislosti s hledáním vhodných finančních nástrojů podpory bydlení, jakož i analýzu výsledků dosavadní implementace nástrojů již existujících. Česká komora architektů oceňuje především skutečnost, že se součástí tohoto koncepčního dokumentu stává též soubor nástrojů povahy nefinanční, resp. že tento dokument začíná hledat též cestu ke kvalitě urbánního a krajinného prostředí. V souvislosti s tím považujeme za mimořádně důležité následně rozšířit tento dokument o některé jevy, resp. vypracovat podrobněji implementační dokumenty k jednotlivým částem koncepce, jimiž lze dosahovat zvýšení kvality vystavěného prostředí důrazem na kvalitu architektonické včetně urbanistické tvorby, při respektu k dochovanému kulturnímu a přírodnímu (krajinnému) dědictví, avšak zároveň při účinné podpoře vzniku nových urbánních, krajinných a architektonických vrstev, a to zejména v oblasti bydlení.

Projednávaný návrh „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“ je koncipován do tří ucelených bloků, a to

- dostupnosti,
- stability,
- kvality,

všechny tyto tři bloky jsou nepochybně vzájemně podmíněny a je na místě tuto podmíněnost opakovaně zdůrazňovat a při přípravě prováděcích dokumentů respektovat. Považujeme za zásadní, aby budoucí koncepce bydlení důsledně předcházela zbytečnému a neodůvodněnému vynakládání podpor na projekty, které se následně ukazují přinejmenším jako sporné. Z tohoto důvodu seřazujeme uvedený soubor kritérií od stability právního prostředí a efektivní justice přes kvalitu vystavěného prostředí k dostupnosti, kterou považujeme v souboru těchto kritérií přece jen za kritérium odvozené.

Prvním, zásadním a zcela určujícím kritériem, jímž by měly být poměřovány podmínky dostupnosti a přiměřenosti, je kvalita, zejména **obecně kvalita vystavěného prostředí, specificky pak s ohledem na bydlení**, s níž se – zejména v oblasti veřejného práva a veřejného zadávání – zásadně prostupuje. Prioritou státu sledovanou v části kvalita může být též snižování investičního dluhu, které však považujeme – s ohledem na dále řečené, za kvalitu odvozenou.

**Územní, územně technické a stavebně technické parametry** (kvalita krajinného, urbánního a architektonického prostředí) jsou dnes nastaveny (právem) tak, že často účinnou a účelnou výstavbu prakticky znemožňují (s jistou nadsázkou lze dokonce konstatovat, že velmi efektivní bytová výstavba měst z konce 19. a počátku 20. století dnes nemá příležitost vůbec vzniknout; obdobně dnes jen v omezené míře a spíše proti směru právní úpravy lze stavět kvalitní a efektivní venkovské osídlení). Stav je takový, že stát na jedné straně ukládá zbytečné povinnosti (technické požadavky, územní regulace), aby na druhé straně jejich splnění kompenzoval finančními pobídkami a podporami z veřejných rozpočtů. Protože bydlení představuje jeden ze základních a v jistém smyslu klíčových parametrů (funkčního) využití a (prostorového/strukturálního) uspořádání území, měl by jim být způsob utváření území poměřován a z něho by měly vycházet zásadní podněty pro nakládání s územím a územní ekonomikou, aby jednotlivé navrhované formy podpory dosahovaly cíle a zvolený způsob nakládání s finančními prostředky byl vůbec účelný – například očekávatelné zhoršení dostupnosti bydlení v důsledku rostoucích povinných nároků na provozní energetickou šetrnost; jinak řečeno: ztížení účelné výstavby uplatňováním technických, nebo v jiných případech územních regulací – spíše přeregulací.

Domníváme se, že **tématu kvality vystavěného prostředí v souvislosti s prostředím právním, které ovlivňuje bydlení a určuje obsah bytové politiky, by měla být věnována v dokumentu podstatně širší a hlubší pozornost**. Obecně konstatujeme, že se dokument týkající se základních parametrů bydlení by se měl důsledněji vyrovnat s požadavky, na něž stavebník v praxi narazí – při obnově budov nebo nové výstavbě v historickém prostředí na památkovou péči, v okrajových částech území a v dosud nezastavěném území na ochranu přírody a krajiny, na posuzování zásahů do krajinného rázu a na posuzování vlivu na životní prostředí u bytových staveb (v čemž jsme ve světě asi opravdu zcela jedineční). Inundační území představují

sice dnes živý, nicméně přece jen pouze segment problémů, před něž přírodní i kulturní prostředí stavebníky staví.

Pro kvalifikované rozhodování je třeba hlubších strukturálních informací o obytném prostředí. Namátkou možno uvést, že není v současnosti známa a sledována křížová struktura bytového fondu z hlediska:

- velikosti bytů a jejich technického vybavení,
- počtu osob připadajících na jednotku, počtu osob žijících v jednotkách trvale,
- polohy bytových jednotek v obcích různých velikostí či mimo obce,
- vlastnické struktury bytových jednotek,
- technického stavu,
- vztahu k infrastruktuře dopravní (zejména parkování) a technické,
- identifikace existujících či potencionálních sociálních nebezpečí či patologií,
- vztahu k poloze pracovního místa členů domácnosti,
- pořizovacích, eventuálně nájemních cen či tržní hodnoty, popřípadě též srovnatelných nákladů provozních a jejich vývoje za určitá sledovaná období,

domníváme se, že k tomu, aby se dokument mohl stát základem skutečně vyvážené a dlouhodobě udržitelné státní politiky bydlení, je zapotřebí vycházet mimo údajů v analýze uvedených i ze strukturálně odlišných informací, které umožní stanovit i sociální, kulturní či technické rámce státní politiky bydlení.

Stávající analýza v rovině statisticko-popisné by mohla být poměrně dobrým výchozím zdrojem soustředěných informací, které by mohly být ve skutečných svých projevech po doplnění vyhodnoceny například z hlediska

- užitných kvalit bydlení,
  - z hlediska vlivu na kvalitu života, na životní způsoby,
  - na kvalitu obývaného prostředí v širším smyslu,
- tedy na vývoj městského a venkovského osídlení.

Takto připravené podrobné analýzy a údaje by měly a mohly sloužit ke stanovení skutečné bytové politiky státu, která by z našeho pohledu měla především garantovat možnost vytvářet **kvalitní obytné prostředí** v kontextu vzniku vzájemných funkčních a sociálních vazeb pro celou škálu velikostních struktur (od rodiny, přes obyvatele domu až po lokalitu a město). V současné době je stav legislativy (včetně územního plánování) na úrovni aditivního výčtu mnoha sledovaných kritérií, které se uplatňují zpravidla izolovaně, přičemž snaha garantovat určitou kvalitu jimi samými o sobě se obvykle zcela míjí účinkem, pokud se dokonce vzájemně nepotírají. Postaveny vedle sebe, bez vzájemné souvislosti a vazeb, nejsou tyto atributy schopny vytvořit kvalitu celkovou.

Obytné prostředí tak potřebuje stanovit kvalitativní cíle (i prostřednictvím legislativy), které musejí vytvořit rámec kritériím ostatním. Analýza by tedy měla vytvořit potenciál pro stanovení priorit státu v oblasti bydlení a to na těchto základních úrovních:

- společenská udržitelnost (sociální integrace - příjmová, věková, vzdělanostní atd., funkční integrace - dostupnost pracovních příležitostí a služeb, úroveň mobility, kariéra a bydlení atd.),
- ekonomická udržitelnost (především dostupnost bydlení),
- technická či technologická udržitelnost (energetická náročnost, dostupnost dopravní i jiných složek infrastruktury, provozní udržitelnost, atd.).

Z těchto priorit se potom mohou zrodit standardy bydlení sloužící jako rozlišení pro stupeň případné budoucí angažovanosti státu. Přičemž standard může mít rozličné stupně dle typu, sociální úrovně, technologické náročnosti, prostorových nároků, míry angažovanosti, s jakou se řeší určitý sociální problém, míry „experimentálnosti“ atd.

Podkladem úspěšné státní politiky bydlení by měla rovněž být podrobná analýza obrazu bytové výstavby ve vztahu ke stavu společnosti a jejím vyvíjejícím se potřebám. Změna sociální struktury obyvatelstva, migrace, rozpad rodiny, singles, vznik quasierodinných struktur, ztráta domova, to jsou všechno potenciální klienti pro různé typy bydlení. Analýza tohoto stavu by měla ukázat míru potřeby reagovat na všechny tyto proměnné. To souvisí s definováním sociálního bydlení, bydlení pro seniory, obecně forem společného bydlení či bydlení s odlišným standardem nebo např. bydlení pro státní zaměstnance (s určitou mírou dů-

ležitosti). Z těchto důvodů často v naší historii stát např. vytvářel speciální podmínky pro vznik experimentálního bydlení.

Za bezprostředně související podmínku, prostupující celým tématem a ovlivňující jakoukoliv budoucí efektivitu považujeme **stabilitu práva**, a to jak

- ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě), avšak v podstatně širším právním rámci, který se vystavěného prostředí dotýká, se zaměřením na jeho zpřehlednění, redukci počtu dotčených správních orgánů a oslabení resortismu, včetně zprůhlednění správních procesů; toto kritérium považujeme za podstatné uvést v souvislosti s koncepcí bydlení, neboť i stavební právo spadá resortně do kompetence MMR,
- v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu), avšak stejnou měrou též předpisy dotýkající se výkonu povolání ve vztahu k zadávání veřejných zakázek (obdobně resortně příslušející MMR) prostřednictvím kvalitních urbanistických, architektonických či konstrukčních soutěží (o návrh), jimž je možno zásadním způsobem investorské prostředí ovlivňovat a napomáhat jeho kultivaci.

Toto vše pochopitelně doprovázeno **výkonnou veřejnou správou a zejména výkonnou justicí**, což sice resortně nepřísluší MMR, avšak „Koncepce bydlení ČR do roku 2020“ není a nesmí být resortně omezena, má-li mít do budoucna významnější přínos! Ze všech dostupných analýz je zřejmé, že **nekvalita právního prostředí a neefektivita výkonu práva (zejména justice)** působí jak na stabilitu obecně, tak na kvalitu a jejich prostřednictvím i na dostupnost ve všech v dokumentu popsáných parametrech.

Je to právě odstranění právních překážek, které je prvofadé nutno sledovat při vytváření urbánního prostředí přívětivého bydlení, jakož i vzniku kvalitních architektonických děl, rozvíjejících i v historickém prostředí vhodnými formami novou výstavbu, respektujících zachované mimořádné kulturní hodnoty a zároveň nezabraňující vzniku nových urbánních a architektonických vrstev. Obdobný přístup doporučujeme uplatňovat i ve vztahu ke krajíně a ochraně jejich cenných přírodních složek.

Odtud bude nepochybně snáze dosažitelná i stabilita institucionální (a to na všech správních úrovních, zejména pak na úrovni správy obecní), stabilita financí, a to jak stabilní portfolio zdrojů financování, tak případné snížení finanční zátěže systému při respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU.

Parametrem, který v projednávaném dokumentu bude nutné dopracovat a který považujeme za mimořádně důležitý nástroj rozhodování, je budování **kvalitní informační základny a vzdělávání (občanská gramotnost)**. Angažmá státu ve správě informační základny v oblasti bydlení, to jest v získávání, třídění a šíření informací o bydlení, a to jak z hlediska sledování momentálního vývoje, tak především z hlediska vyhodnocování dlouhodobých trendů a vytváření srovnávacích modelů, považujeme za integrální součást koncepce bydlení. Proto je potřeba připravit celkovou metodiku práce s údaji. Vždyť, neefektivněji je schopena spravovat společnost ten, kdo má nejlepší informace. Tématem samo o sobě je v této souvislosti propojení jednotlivých databází státních s databázemi ostatních veřejných (veřejnoprávních) institucí.

Má-li snaha státu a municipalit nalézt cestu ke skutečně efektivnímu vynakládání prostředků potřebným, navrhujeme především rozšířit text o soupis základních podrobnějších dokumentů zaměřených na kvalitu bydlení, a to nejen v podobě jednotlivých bytových domů, ale též jejich souborů a veřejných prostranství, která tvoří urbánní základ rozvoje bydlení. Jakkoliv to může vyznívat zdánlivě sporně, jsme přesvědčeni, že kritérium dostupnosti musí být důsledně odvozováno od obou kritérií předchozích – stability a kvality. Z ujasněných právních pravidel a z ujasněných požadavků na kvalitu prostředí lze specifikovat například podmínky a náležitosti pomoci státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami a vyhnout se tak kampaňovitým rozhodnutím. Obdobně je tomu s požadavkem na srušování nákladů spojených s bydlením (viz výše ke zvyšujícím se požadavkům na závazné regulace). Mezi odvozené, byť jisté z hlediska sociálního efektu nezanedbatelné jsou další priority, a to vyváženost podpor a zvýšení dostupnosti bydlení pro cílové skupiny, jejichž identifikace vzejde z upřesněných kritérií stability a kvality.

V kapitole 3.2 - *Vize státu v oblasti bydlení*, se konstatuje, že je nutno provést „...skutečné vyhodnocení faktických projevů statistických parametrů, a to z hlediska

- užitných kvalit bydlení,
- z hlediska vlivu na kvalitu života, na životní způsoby,
- na kvalitu obývaného prostředí v širším smyslu – tedy na vývoj městského a venkovského osídlení.“

Tato vyhodnocení následně mohou být určující pro vývojové formy bydlení všeobecně.

V kapitole 3.3 - Cíle a priority bytové politiky jsou velmi dobře stanoveny jak nástroje, tak následně nastaveny úkoly pro aktéry realizace Bytové politiky ČR. Zvláště v otázkách posílení kvality vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení, je zřejmá jasnost a přehlednost cílů, nástrojů a úkolů. „Koncepce bydlení ČR do roku 2020“ chápeme jako otevřený dokument a připomínky ČKA jako podklad architektů a projektantů k tomuto základnímu tématu bydlení.

Vyprojektování a realizace kvalitního rodinného domu, bytového domu anebo obytného souboru je podmíněno jasnou, lapidární a realistickou koncepcí, která je základním podkladem naší práce a tvorby. Účast ČKA na dalším tvůrčím rozvíjení, konkretizaci a realizaci „Koncepce bydlení ČR do roku 2020“ zvláště při vyhodnocování aspektů kvality bydlení a naplňování aspektů kvality bydlení všeobecně, považujeme za jednu z priorit činnosti profesní samosprávy ve smyslu ustanovení § 23 odst. 6 zákona 360/1992 Sb. o výkonu povolání architektů, inženýrů a techniků činných ve výstavbě.

V Praze 23. 06. 2011



Ing. akad. arch. Jan Vrána, předseda ČKA



JUDr., PhDr. Jiří Plos, sekretář ČKA  
[PS pro legislativu]

**Jaromír Jech**  
**výkonný místopředseda**

Praha, 20. června 2011

Č.j.: 617/11

Vážený pane ministře,

svým dopisem vloženým pod č.j.: 21845/2011-84 dne 7. června 2011 do Elektronické knihovny Úřadu vlády ČR (eKLEP), jste požádal Svaz měst a obcí České republiky o připomínky k materiálu „Koncepte bydlení ČR do roku 2020“.

Svaz měst a obcí České republiky má k tomuto materiálu doporučující připomínky, které jsou uvedeny v příloze tohoto dopisu.

Svaz měst a obcí České republiky oceňuje přínos koncepce bytové politiky státu pro rozvoj a převážně zvýšení kvality bydlení a podporuje formulované cíle a většinu navrhovaných opatření. Obzvláště oceňujeme, že se koncepce věnuje v rámci bytové politiky i veřejným prostranstvím pro zvyšování atraktivity prostoru pro bydlení.

S úctou

**Vážený pan**  
**Ing. Kamil Jankovský**  
**ministr**  
**Ministerstvo pro místní rozvoj ČR**  
**Staroměstské náměstí 6**  
110 15 Praha 1

### 3. Koncepce státu v oblasti bydlení do roku 2020

#### 3.1. Úvod

##### Teoretická východiska návrhové části

**Bydlení je ve svobodné společnosti založené na tržním hospodářství z povahy věci privátním statkem (zbožím) obchodovaným na trhu, kde převažující nabídka nad poptávkou ceny snižuje a naopak převažující poptávka nad nabídkou ceny zvyšuje. Není statkem veřejným, jak jej chápe ekonomická teorie. Veřejný statek je definován nedělitelností spotřeby (tj. jeho spotřebou nesnižují užitek ze spotřeby ostatních lidí) a nemožností vyloučit ze spotřeby daného statku ostatní spotřebitele. Bydlení nemůže být veřejným statkem, jelikož bydlet v určitém bytě znamená mít také právo vyloučit ostatní lidi z jeho užívání, spotřeby; vlastním bydlením navíc ovlivňují kvalitu bydlení (spotřebu, užitek) svých sousedů.**

**Není-li veřejným statkem, proč by tedy stát měl o bydlení svých občanů pečovat?** Protože je bydlení základní lidskou potřebou, je typem privátního statku, jehož spotřeba je pro soudržnou společnost a udržitelný ekonomický růst důležitá (podobně jako kvalitní vzdělání nebo zdravotnictví) – takové privátní statky jsou někdy nazývány jako „prospěšné“, resp. statky „zasluhující si“ podporu státu. Neuspokojení potřeby bydlení může totiž vést k extrémním formám sociálních nerovností, posilování sociálního napětí, zvyšování patologických sociálních jevů (kriminality, dlouhodobé nezaměstnanosti) a ohrožení politické stability.

**Trh bydlení (trh s rezidenčními nemovitostmi) je jak na straně nabídky, tak na straně poptávky, zpravidla kompetitivní** a jen zřídka dochází k monopolní či oligopolní situaci. Je možné, že specifických bytů s určitými atributy v úzce vymezené lokalitě je málo, ale to ještě neznamená tržní selhání: mírná změna v poptávané dispozici nebo lokaci zpravidla znamená rozšíření nabídky. Ani skutečnost, že jeden pronajímatel ovládá podstatnou část lokálního trhu s nájemním bydlením, není důkazem tržního selhání: pokud není ve zcela monopolním postavení, pokud je cena dána výhradně trhem, pokud je daný lokální trh otevřený investicím zvenčí a pokud mají lidé možnost si koupit byt i do svého vlastnictví, pak nedochází k závažnějším distorzím.

**Proč by tedy stát měl na trhu bydlení významněji intervenovat?** Bydlení jako zboží má podstatné specifické rysy, které zapřičiňují, že je trh bydlení inherentně neefektivní:

- a) Heterogenita (komplexnost) a z ní vyplývající významné informační bariéry na trhu;
- b) Fixace v prostoru a z ní vyplývající nemožnost „přesunu“ z míst nadbytku do míst nedostatku;
- c) Vysoké transakční náklady, vysoké náklady pořízení a dlouhé období produkce; z nich vyplývající nižší likvidita, nízká cenová elasticita nabídky a menší obrat;
- d) Vlastnické bydlení je vedle spotřebního statku též investicí, z čehož jednak vyplývá, že může vést k finančním ziskům i ztrátám (majetek v podobě vlastnického bydlení přitom tvoří hlavní část majetku domácností a má tak vliv na agregovanou spotřebu domácností), a jednak že se posiluje nebezpečí cenových bublin a prudkých cenových korekcí na trhu bydlení;
- e) Velmi významné pozitivní i negativní externality (externalita je nezamýšleným nákladem nebo přínosem jiným subjektům; je dodatečným užitekem nebo nákladem, který k vlastníkovi statku plyne z důvody spotřeby jiného statku jiným vlastníkem).

Duální charakter vlastnického bydlení (investiční i spotřební statek), vysoké náklady koupě i výstavby bytů/domů, nemalá tržní rizika při bytové výstavbě pro developery, dlouhá délka bytové výstavby, pomalá reakce nabídky existujících bytů na změny v poptávce, vysoké transakční náklady, externality, informační bariéry na trhu, přírodou a státními hranicemi omezená nabídka stavebních pozemků – to vše posiluje rigiditu trhu s rezidenčními nemovitostmi, a to jak na jeho nabídkové, tak na jeho



poptávkové straně. Růst poptávky se v krátkém i středně dlouhém období zpravidla odrazí jen v růstu cen bytů a jejich návrat na rovnovážnou úroveň se často děje jen náhle v dobách krizí. **Dosahování efektivní tržní rovnováhy na tomto trhu tak zůstává spíše ekonomickým ideálem; v krátkém období je v zásadě nemožné a v dlouhém období se zpravidla objeví několik dodatečných impulsů, které původní směřování k rovnováze naruší.**

Externalita a omezená nabídka pozemků jsou navíc hlavní příčinou, proč se bydlení ve vyspělých zemích stalo velmi drahým zbožím. **Územní a stavební regulace nezbytné pro minimalizaci negativních externalit cenu bydlení významně prodražují a úměrně tomu snižují jeho finanční dostupnost pro nízko-příjmové domácnosti.**

Teoreticky („ideálně“) jsou tak oprávněné cíle státních intervencí na trhu bydlení, resp. bytové politiky, zejména dvojího rázu: 1) **snížit tržní distorze** vyplývající z nedokonalostí specifického trhu bydlení, a 2) **zajistit redistribuci v oblasti spotřeby bydlení** s cílem zvýšit finanční dostupnost a kvalitu bydlení příjmově slabých domácností.

Z důvodu existence externalit a přirozených neefektivit na trhu bydlení zahrnuje teoreticky oprávněná role státu i aktivity, které souvisí se snahou o efektivnější fungování trhu bydlení nebo o redistribuci ve spotřebě bydlení jen nepřímo. Příkladem je **podpora modernizace bytového fondu** nebo **zajištění vyvážené struktury bytového fondu**. Jelikož jsou výnosy z modernizace bytů realizovány i těmi, kteří nehradí její náklady (příklad pozitivní externality), je určitá výpomoc státu při modernizaci bytového fondu teoreticky oprávněná; o to více, dochází-li tím i ke snížení negativních environmentálních externalit (snížení energetické zátěže, snížení vypouštění emisí při vytápění atd.). Oprávněnou rolí státu jsou také intervence zabezpečující vyváženou a rozmanitou strukturu bytového fondu, zejména pak s ohledem na tzv. právní důvod užívání bydlení. Vyrovnaná struktura bytového fondu nejen posiluje svobodu rozhodování, ale je také systémovou pojistkou proti drastickým dopadům krizí na trhy bydlení a hypotečního financování.

V neposlední řadě se v posledních letech v souvislosti s posilováním příjmových nerovností ve vyspělých zemích stále více mluví o **sociální a prostorové segregaci**, tedy vzniku tzv. „špatných“ a „dobrých“ adres; v extrému i k vytváření sociálně vyloučených lokalit, tedy lokalit, které jsou charakteristické akumulací sociálních problémů. Snaha o promísení různých příjmových i profesních skupin domácností a minimalizaci nebezpečí vzniku segregace je často prioritou bytových politik západních zemí současnosti.

Naplnění těchto teoreticky oprávněných cílů státu v oblasti bydlení je, do určité míry, možné hodnotit pomocí specifických indikátorů. Hlavní kritéria pro měření úspěšnosti nástrojů bytové politiky pak jsou efektivnost (míra naplnění stanovených cílů, zejména pak míra snížení sociálních nerovností ve spotřebě bydlení), efektivita (naplnění cílů za co nejnižších veřejných výdajů) a flexibilita (schopnost nastavení nástrojů flexibilně reagovat na makroekonomické změny, resp. změny na trhu bydlení).

## Empirická východiska návrhové části

Vedle neopominutelných úspěchů analytická část koncepce poukázala i na následující slabá místa:

1. **Nedostatečná transparentnost trhu bydlení**, je nutné z úrovně státu zajistit s postupující liberalizací a rozvojem trhu bydlení koordinované poskytování důležitých a nezávislých informací, jakými jsou například podrobné a strukturované údaje o počtu uzavřených transakcí, spolehlivé a aktuální indexy cen bydlení a nájemného nebo regionální mapy cen bydlení a nájemného.

2. **Nedostatečné zachování neutrality státu při poskytování podpory** z hlediska právního důvodu užívání bydlení, jelikož výdaje české bytové politiky byly v minulosti vychýleny ve prospěch vlastnického bydlení a stávající právní úprava není schopna zajistit, aby se nájemní bydlení mohlo stát plnohodnotnou alternativou bydlení vlastnickému.

3. **Nedostatečné naplnění redistribuční role státu v oblasti spotřeby bydlení**, jelikož velká část veřejné podpory, zejména pak v oblasti vlastnického bydlení, měla tzv. regresivní charakter, tj. směřovala spíše k příjmově silnějším domácnostem a tak zvyšovala sociální nerovnosti ve společnosti.

4. **Nedostatečný důraz na rostoucí nebezpečí sociální a prostorové segregace** a absence preventivních nástrojů bránících jejich vzniku i udržitelných nástrojů k jejich řešení především v době ekonomického růstu..

5. **Nedostatečné hodnocení efektů nástrojů bytové politiky.**

6. **Nedůsledná provázanost jednotlivých nástrojů bytové politiky** (nekoncepčnost a roztržitost nástrojů).

## Nové výzvy bytové politiky v ČR pro období 2011-2020

Oproti minulému období bude navíc bytová politika v ČR do roku 2020 čelit následujícím novým výzvám:

1. **Zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností.** Dosavadní rozsáhlé ekonomické dotace státu a obcí poskytované vždy pouze určitým skupinám obyvatel vyplývající z plošné regulace nájemného (dotace ve výši rozdílu mezi tržním a regulovaným nájemným) skončí. Konec ekonomických dotací bude znamenat posilování nerovností ve spotřebě bydlení a rostoucí nebezpečí prostorového a sociálního vyloučení; bude rovněž znamenat transfer některých výdajů státu z implicitní (regulace nájemného) do manifestní podoby (příspěvek na bydlení).

2. **Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby.**

3. **Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace.**

4. **Omezené veřejné prostředky.**

## Hlavní principy návrhové části koncepce

Zjištění se stala podkladem pro formulování návrhové části . Všechny návrhy vycházejí ze tří základních principů:

• **Ekonomická přiměřenost.**

Způsob a forma zásahů státu, ať již z vlastní iniciativy či kvůli zavádění nové legislativy EU do právního řádu České republiky, musí respektovat elementární ekonomické principy.

• **Udržitelnost veřejných i soukromých financí.**

Pokud předchodzí východisko nebude respektováno, dojde ke zvyšování nároků na státní rozpočet. Zvýší se tak vázanost výdajů veřejného i soukromého rozpočtu, což povede ke snížení konkurenceschopnosti České republiky jako celku.

• **Odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení .**

Míra podrobnosti státní koncepce bydlení pro období do roku 2020 odpovídá naléhavosti, s níž je třeba nacházet v dílčích oblastech řešení, která nesou odkladu. Analytická část doložila, že jejich odsouzení by mohlo znamenat vznik škod, které nebude možné napravit vůbec nebo jen za nepřiměřeně vysokou cenu.. Například stárnutí populace je neoddiskutovatelnou skutečností, která je předmětem nejruznějších debat na téma reforma důchodového systému. Dostupné bydlení je jedním ze základních zájmů každého jednotlivce. Se stoupajícím věkem klesá schopnost člověka zajistit si své

bydlení svými silami. Volbou vhodných motivačních a podpůrných nástrojů lze předejít situaci, kdy nedostatek malometrážních bytů dispozičně odpovídajících potřebám seniorů bude stát muset nahrazovat velkými intervencemi v podobě sociálních dávek nebo dotací.

Přinejmenším pro nejbližší období lze předpokládat vzrůst tlaku na zvyšování uživatelských a provozních standardů obytného, pracovního i rekreačního prostředí, který bude současně vytvářet tlak na proměnu přírodně krajinného prostředí (zastavováním dalších dosud nezastavěných území) a zároveň na využívání existujících zastavěných území a stavebních fondů včetně území a staveb památkově chráněných. **Na jedné straně požadavky na péči o přírodní prostředí a na druhé straně požadavky na péči o kulturní prostředí** kladou otázku po vhodných urbánních a architektonických formách, umožňujících využití a revitalizaci historického prostředí a jeho adaptaci na současné formy a požadavky života a současně ochranu dochovaného přírodního a kulturního prostředí a jeho obnovu a rozvoj. Tyto skutečnosti nepochybně vyvolají požadavky na podstatně vyšší efektivitu využití zastavěných území obcí, podstatně větší efektivitu investic – krátce na hospodárnost nakládání s územím, zejména v souvislosti s požadavky na kvalitu a dostupnost bydlení.

Pro zpracování návrhové části státní koncepce je použito následující členění, které respektuje poslání státu formulované v úvodní části dokumentu

- vize a její rozpracování do konkrétních cílů
- v rámci cílů definování priorit, kterým bude věnována v období platnosti státní koncepce v oblasti bydlení věnována největší pozornost
- analýza stavu nástrojů potřebných pro dosažení stanovených cílů a tím i k naplnění vize
- formulování konkrétních úkolů se stanovením termínů pro jejich splnění a odpovědnosti jednotlivých institucí

### 3.2. Vize státu v oblasti bydlení

Přestože je bydlení primárně odpovědností jednotlivce (avšak téma bydlení je sdílenou odpovědností společnosti) role státu je nezastupitelná. Tam, kde jednatel nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní. Pro tento účel musí stát především formulovat vlastní cíle politiky bydlení a nástroje tomu odpovídající. Využití nástrojů nevrátne finanční pomoci je třeba volit, s ohledem na udržitelnost veřejných financí, velmi obezřetně.

Přesto v některých případech taková forma pomoci státu zůstane nezbytná. Jedině přísné dodržování principů ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí může být zárukou, že stát bude dlouhodobě naplňovat své poslání v oblasti bytové politiky. S vývojem společnosti se mění také podmínky v jednotlivých oblastech jejího života. Proto v každé době bude z pohledu občanů otázka dostupnosti bydlení, jeho kvality a stability systému, ve kterém bydlení získávají, aktuální.

Proto cílem státu v oblasti bydlení musí být:

- dostupnost přiměřeného bydlení
- vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení
- trvalé zvyšování kvality bydlení



Všechny návrhy nástrojů bytové politiky v budoucnu budou muset být dostatečně flexibilní a budou obsahovat indikátory pro měření jejich úspěšnosti. Podmínkou jejich aplikace bude stanovení příslušných indikátorů i způsobů zjištění dat pro jejich výpočet.

V nejobecnější poloze má stát k dispozici tři skupiny základních nástrojů k prosazení koncepce/politiky bydlení:

- právní předpisy (legislativa) a technické normy
  - vhodné rozložení pravomocí mezi stát – kraje – obce
  - zákony, vyhlášky, normy, územní plánování
- ekonomické, specificky finanční nástroje
  - programy na poskytování návratných a nenávratných finančních podpor
  - daňové podpory
- informační a vzdělávací nástroje
  - zajištění statistických a demografických dat sledujících dlouhodobé tendence prostředí i jeho strukturální různorodost
  - metodická podpora, best practice, evaluace
  - podpora výzkumu a vývoje (obytného prostředí, např. podpora experimentálního bydlení apod.)
  -

### 3.3. Cíle a priority bytové politiky

#### 3.3.1. Dostupnost

Základem působení státu v této oblasti je motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami. Pro skupiny obyvatel, které si své bydlení samy z objektivních důvodů zajistit nedokáží, stát vytvoří takové nástroje, jejichž prostřednictvím bude schopen jim poskytnout účinnou pomoc. Rozsah a intenzita pomoci musí důsledně vycházet z principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti. Základním předpokladem pro maximální 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 v části vize dostupnost:*

### ***Vyváženost podpor***

Podpora státu v oblasti bytové politiky je zatím vychýlena ve prospěch vlastnického bydlení. Dosavadní systém různých způsobů veřejné podpory výrazně upřednostňuje poptávku před nabídkou. Tím je porušen požadavek neutrality v zacílení a klesá tím úhrnná efektivnost státem poskytovaných podpor. Zároveň podpora poptávky v době cenově neelastické nabídky může vést k jejímu vzestupu a následně k situaci, kdy poptávka „táhne“ ceny bydlení vzhůru. Možnosti zacílení na příjmově slabší domácnosti jsou v případě podpor směřujících do oblasti vlastnického bydlení omezené. Nadměrná podpora poptávky po vlastnickém bydlení rovněž přináší riziko v podobě dočasné ztráty schopnosti určité části obyvatelstva hradit své závazky z hypotečních úvěrů. I na takovou situaci by stát měl být připraven.

#### **§ Nástroje:**

- celé portfolio podpor v oblasti bydlení

#### **§ Úkoly:**

- návrh úpravy stávajících podpor poskytovaných státem, případně jejich úplné zrušení, nahrazení či doplnění podporami novými
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: průběžně, nejpozději do 30. 6. 2012
- je třeba předložit vládě legislativní úpravu pilotního programu – návrh nařízení upravující podmínky poskytování nízkouročených úvěrů na výstavbu nájemních bytů, případně rekonstrukci, s vyšší úrokové sazby diferencované podle cílové skupiny nájemců.
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: 31. 7. 2011
- vyhodnotit pilotní program úvěrové podpory nájemního bydlení z pohledu zájmu investorů a rozhodnout o dalším pokračování
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: 30. 4. 2012

### ***Zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu***

Zvýšení dostupnosti bydlení pro skupiny ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením je potřeba řešit stimulací poptávky i nabídky. Mezi skupiny domácností/osob ohrožených sociálním a prostorovým vyloučením náleží zejména lidé na začátku a po skončení své profesní kariéry, lidé znevýhodnění na trhu bydlení z důvodu své národnosti, rasy či náboženství, senioři, osoby se zdravotním postižením, bezdomovci a nízkopříjmové domácnosti. Potřeby osob, které mají ztížený přístup k bydlení kvůli věku či zdravotnímu stavu, se odrážejí i ve zvláštních požadavcích na stavebně technické parametry bytu. Vzhledem k omezenosti zdrojů příjmů těchto osob může být jejich schopnost obstarat si a udržet bydlení za standardních podmínek omezená. Vedle obcí se do oblasti bydlení pro domácnosti ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením zapojuje stále více i soukromý sektor (např. neziskové organizace, mající zájem provozovat i dlouhodobé sociální nájemní bydlení). Soukromý sektor je často schopen realizovat cíle v oblasti sociálního bydlení s vyšší efektivností (zacílením na skutečně ohrožené domácnosti) a efektivitou (levnějšími nároky na veřejné rozpočty).

#### **§ Nástroje:**

- podpora výstavby nájemních bytů pro skupiny obyvatel ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením
- podpora odstraňování právních a technických bariér staveb pro bydlení
- stavební předpisy
- právní úprava sociálních služeb

- sociální dávky v oblasti bydlení
  - institut „bytové nouze“ a nastavení pravidel v oblasti sociálního bydlení
- § Úkoly:
- návrh nařízení upravující podmínky poskytování podpory na vznik bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením, prostřednictvím výstavby a odstraňování bariér ve stávajících bytech.
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
    - § Termín splnění: 30. 4. 2012
  - revize stavebních předpisů z pohledu ekonomické přiměřenosti požadovaných vlastností budov a na jejím základě příprava novely příslušných právních úprav
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
    - § Termín splnění: 31. 12. 2012
  - analýza stávajícího legislativního prostředí v oblasti péče o sociálně ohrožené skupiny obyvatel s vyšším prahem dostupnosti kvalitního bydlení a návrh jeho úpravy s cílem zvýšení dostupnosti podpory bydlení v této oblasti (především pro neziskové organizace), která bude předložena vládě
    - § Odpovědnost: Ministerstvo práce a sociálních věcí společně s Ministerstvem pro místní rozvoj, Státním fondem rozvoje bydlení a zmocněncem vlády ČR pro lidská práva
    - § Termín splnění: 31. 12. 2012
  - v rámci novely zákona o sociálních službách rozšířit nabídku pobytových sociálních služeb
    - § Odpovědnost: Ministerstvo práce a sociálních věcí ve spolupráci s ministerstvem pro místní rozvoj
    - § Termín splnění: 30. 6. 2012
  - analýza a případná revize sociálních dávek v oblasti bydlení, analýza možného převodu finančních prostředků určených na příspěvek a doplatek na bydlení spolu se zakotvením komplexní kompetence obcí v otázkách bydlení, která bude předložena vládě
    - § Odpovědnost: Ministerstvo práce a sociálních věcí ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj
    - § Termín splnění: 30. 6. 2012
  - návrh komplexního řešení sociálního bydlení s využitím institutu tzv. bytové nouze. Bytovou nouzi je nutno definovat prostřednictvím sociální situace, resp. událostí, ve které se oprávněné osoby nacházejí, a to ve spojení s neuspokojenou bytovou potřebou. Je rovněž třeba předložit návrh legislativní úpravy „osob v bytové nouzi“ a vytvořit nástroje pro prevenci a řešení sociálního a prostorového vyloučení.
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj,  
Ministerstvo práce a sociálních věcí – vymezení osob v „bytové nouzi“
    - § Termín splnění: 30. 6. 2012

### ***Snižování nákladů spojených s bydlením***

Energeticky náročný provoz bytového fondu se promítá do vysokého zatížení domácností výdaji na energie. Jde o oblast, které je třeba se trvale věnovat s vědomím, že náklady na energie jsou pro nájemní i vlastnické bydlení součástí nákladů na bydlení jako celku. Z celkových výdajů na bydlení připadá asi polovina právě na energie a provoz. Snížení energetické náročnosti budov se tak nutně projeví v nákladech domácností na bydlení. Nejzrůslehlejší je tento problém u již vybudovaného bytového fondu. Je však vhodné motivovat k vyšším energetickým standardům i v nové výstavbě. Stávající programy podpory rekonstrukcí a zateplování jsou však v gesci dvou resortů, nejsou tedy sladěné a překrývají se.

§ Nástroje:

- program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov
  - motivace k dosahování vyšších energetických standardů nové výstavby
- § Úkoly:
- vytvoření jednotného stabilního nástroje podpory snižování energetické náročnosti bydlení
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
    - § Termín splnění: 31. 12. 2012
  - zakotvení motivačního prvku, který povede k dosahování vyššího energetického standardu. do všech programů podpory výstavby a rekonstrukcí
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
    - § Termín splnění: průběžně

### ***Pomoc státu při živelních pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami***

Obyvatelé stále více očekávají, že jim stát pomůže při likvidaci škod, které vznikly v důsledku živelních pohrom. Vývoj stavu veřejných financí však jasně ukazuje, že s pomocí státu bude při odstraňování následků škod možno počítat ve stále omezenější míře. Účinnější a efektivnější pomocí státu jsou opatření preventivního charakteru, která mají vzniku škod předcházet. Prevence by měla být zakotvena nejen do programů podpory při odstraňování následků povodní, ale měla by se objevit v podobě programu podporujícího vhodná architektonicko-urbanistická, jakož i technická řešení ke snížení rizik, popřípadě přemístění zástavby z ohrožených území.

- § Nástroje:
- podpora při odstraňování následků živelní pohromy formou vratné i nevratné pomoci
  - program prevence výstavby v ohrožených územích přemístění zástavby pro bydlení z ohrožených území, nebo podporou architektonicko-urbanistických včetně technických řešení výstavby v ohrožených územích, minimalizujících rizika
  - motivační program na zvýšení kvality urbanizace v území s významnými riziky s návrhem vhodných finančních nástrojů k jeho podpoře
- § Úkoly:
- revize stávajícího portfolia programů na pomoc postiženým živelní pohromou s důrazem na prevenci
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
    - § Termín : 31. 12. 2012
  - realizace pilotního projektu programu zástavby v ohrožených přemístění zástavby z ohrožených území. Na jeho základě je třeba formulovat doporučení pro projekt Motivačního programu na zlepšení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
    - § Termín: 31. 12. 2013
  - je třeba připravit a předložit vládě Motivační program na zlepšení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem. Bude připraven v návaznosti na úkoly z „Koncepte řešení problematiky ochrany před povodněmi v ČR s využitím technických a přírodně blízkých opatření“, kterou přijala vláda ČR usnesením č. 799 ze dne 10. listopadu 2010.
    - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvem zemědělství, ministerstvem životního prostředí
    - § Termín: 31. 12. 2015

### **3.3.2. Stabilita**

Bydlení je pro každého spojeno s potřebou bezpečí, jistoty. Jistota znamená stabilitu stavu v několikaletém ohledu: stabilitu sociální (zejména udržení sociální vrstevnatosti a různorodosti), stabilitu

ekonomickou (včetně finančních nástrojů podpory), stabilitu prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické (včetně kulturní vrstevnatosti a různorodosti) při respektu ke kvalitě přírodní a krajinné, odpovídající alespoň výchozím podmínkám, ve kterých se nacházíme, spíše však určitým očekáváním. Z pohledu adresátů pomoci státu je stabilita jejího poskytování důležitější, než úroveň míry podpory. Předvídatelnost prostředí nejen v oblasti bydlení je důležitá pro mladé, pro střední generaci i pro seniory a měla by být zajištěna pro všechny. Stabilitu však vyžadují i investoři, rizikovost jejich investic stoupá s nejistotou vývoje legislativy, ale i kvůli měnícímu se přístupu ke státní podpoře. Záruka předvídatelnosti působení státu v jakékoli oblasti je podmíněna rovněž stabilním institucionálním zajištěním a jeho respektováním všemi subjekty, které se podílejí na zajišťování funkcí státu. Příčinou neefektivit jednotlivých nástrojů státu využívaných jednotlivými státními orgány je zejména nerespektování kompetencí a odpovědností. Předpokladem existence předvídatelného prostředí v bydlení naopak je stabilita systému financování, stabilita legislativy a stabilita institucí.

*Priority v části vize stabilita financí:*

### *Stabilní portfolio zdrojů financování*

Financování bytové politiky pouze ze zdrojů státního rozpočtu je dlouhodobě neudržitelné. Státní fond rozvoje bydlení přitom nemusí být závislý pouze na přesunech peněz ze státního rozpočtu, ale může využívat standardní nástroje finančního inženýrství pro to, aby zajistil dlouhodobé zdroje pro naplňování státní politiky v bydlení a zároveň snižoval vázanost výdajů státního rozpočtu. Mnoho oblastí (například výstavba a provozování zařízení pro seniory) se navíc jeví jako velmi zajímavý prostor pro vstup soukromého podnikatelského sektoru - buď samostatně nebo formou partnerství s veřejným sektorem.

Nelze se ovšem domnívat, že motivační nástroje mohou pomoci všem. Vždy budou existovat lidé, kterým bude stát muset pomáhat, aniž by předpokládal jejich aktivní účast. K tomu je však třeba hledat stabilní zdroje. V bydlení by dále měly být využity prostředky získané prodejem emisních povolenek. Pokud se podaří využívat tyto prostředky programy spravovanými garantem bytové politiky, ministerstvem pro místní rozvoj respektive Státním fondem rozvoje bydlení, při zachování součinnosti ministerstva životního prostředí dojde jednoznačně ke zvýšení efektivity jejich využití.

Problém kvality a dostupnosti bydlení je se většinou zemí Evropské unie řeší obdobně jako v České republice. Pro jeho řešení by Česká republika měla vyvinout maximální úsilí, aby dokázala lépe využít evropských zdrojů pro oblast bydlení, což se dosud příliš nedařilo. Nabízí se především využití revolvingových nástrojů.

#### § Nástroje:

- vyšší zapojení soukromých finančních zdrojů (PPP, SVJ, družstva)
- vyšší využití evropských fondů
- zdroje z prodeje emisních povolenek
- finanční inženýrství

#### § Úkoly:

- metodická pomoc územním samosprávám při přípravě společných projektů veřejného a soukromého sektoru;
  - § Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: průběžně
- je nutno „zahrnout podporu bydlení mezi intervence v rámci přípravy rozvojových priorit ČR pro budoucí programové období 2014-2020“:
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení,
  - § Termín splnění: průběžně, kontrolní termín vždy zároveň s předkládáním informace vládě o stavu přípravy na čerpání evropských fondů v rámci programového období 2014 – 2020, 30. 7. 2011



- pilotní prověření možného využití nástroje JESSICA v oblasti bydlení, kde SFRB bude vystupovat jako fond rozvoje měst nebo holdingový fond na národní úrovni
  - § Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termín splnění: 31. 12. 2012
- dále je nutno navrhnout a předložit vládě ke schválení nezbytné legislativní úpravy spojené se zapojením SFRB do implementačního systému evropských fondů a nástrojů finančního inženýrství;
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín splnění: 31. 8. 2011
- návrh na využití finančních prostředků získaných z prodeje emisních povolenek na podporu revitalizace zanedbaného bytového fondu.
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení ve spolupráci s ministerstvem životního prostředí
  - § Termín splnění: 31. 12. 2011

### *Snížení finančního zatížení systému*

To, že je poskytování finanční pomoci plně závislé na státním rozpočtu, způsobuje zbytečnou vázanost veřejných rozpočtů i v těch případech, kdy lze předpokládat vyšší míru zapojení soukromého sektoru, který by mohl přinášet vlastní peníze. Zbytečná vázanost veřejných rozpočtů navíc snižuje schopnost státu podporovat skupinu ohrožených osob ve větší míře. Na druhou stranu, analýza fiskálních dopadů jednotlivých druhů podpor ukázala, že u některých z nich je jejich poskytování ze strany státu vyváženo návratností formou daňových výnosů ve větším objemu, než výše poskytnuté podpory. Druhým efektem, který nelze zanedbávat a to zejména v období ekonomické krize, je zaměstnanost, která u bytové výstavby dosahuje poměru 1000 pracovních míst na každou investovanou miliardu.

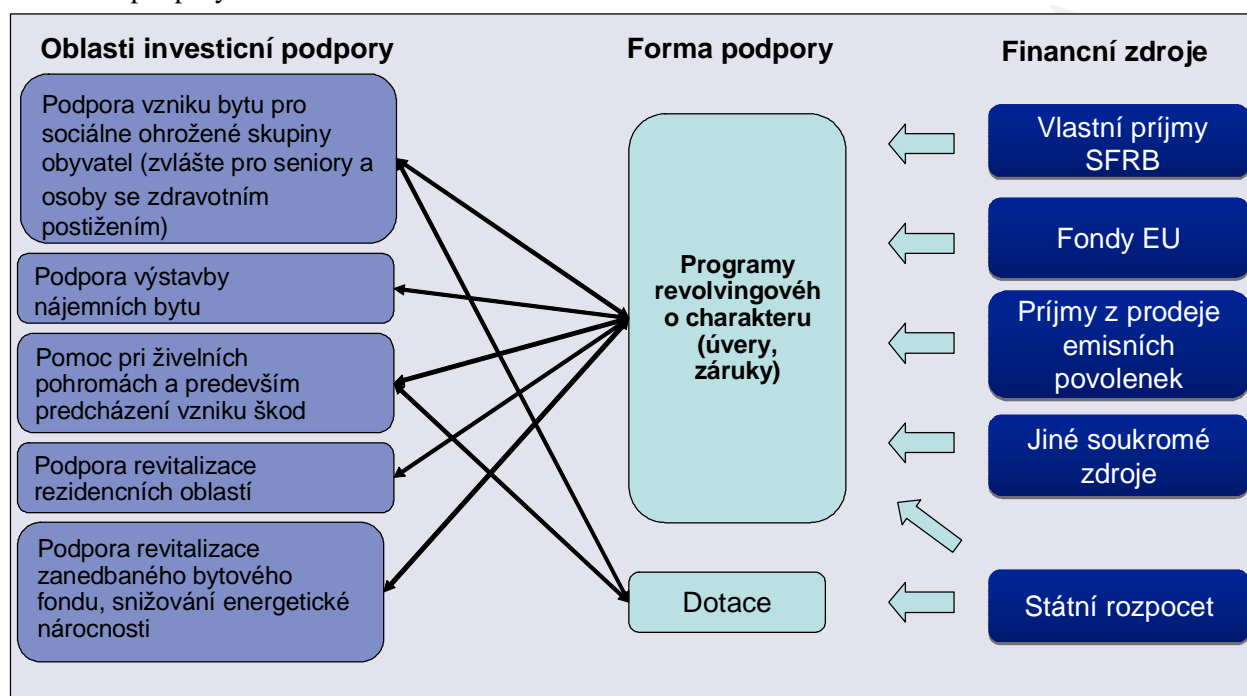
#### § Nástroje:

- programy revolvingového charakteru

#### § Úkoly:

- revize stávající podpory poskytované MMR a SFRB z pohledu jejich udržitelnosti a z pohledu předpokládaného vývoje veřejných financí a předložit návrhy úprav s důrazem na upřednostnění revolvingových nástrojů, zachování dotačních nástrojů ponechat pouze tam, kde jsou nezbytné.
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: 30. 4. 2012 a následně vždy s předloženým návrhem rozpočtu

Naplňování priorit v části vize stabilita financí by mělo vést k následujícímu schématu financování investiční podpory:



*Priority v části vize stabilita legislativy:*

#### ***Stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě)***

Stabilní právní prostředí je předpokladem pro řádné fungování společnosti. Nedostatečná či nejasná právní úprava snižuje právní jistotu všech účastníků správních procesů a vytváří splet' nepřehledných a vzájemně kolizních právních úprav s přímými dopady do účinnosti a účelnosti ochrany práv a zájmů. Důsledkem nestability je výrazné zhoršování kvality vystavěného prostředí a zvyšování prahu dostupnosti bydlení.

*Zdroj ČKA*

#### **§ Nástroje:**

- stavební zákon a související právní předpisy
- politika rozvoje stavební kultury (architektury)

#### **§ Úkoly:**

- zahájit diskusi o budoucí podobě úpravy oblasti stavebního práva za účelem dosažení přehlednosti a maximální bezkoliznosti práva
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termín: 31. 12. 2013

#### ***Stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu)***

Stabilní legislativní prostředí je předpokladem pro řádné fungování trhu. Nedostatečná či nejasná právní úprava snižuje právní jistotu všech účastníků (vlastníků, nájemců, developerů i investorů) a může vést k deformaci trhu, nižší ochotě investorů k realizaci projektů či dalším negativním dopadům. V současnosti vzniká nová komplexní soukromoprávní úprava v podobě nového občanského zákoníku. k jeho finalizaci je však nutné přijmout doprovodné právní předpisy. Zároveň je třeba revidovat některé oblasti, jako rozúčtování tepla a teplé vody a institut trvalého pobytu a vytvořit

chybějící právní úpravu v oblasti plnění spojených s užíváním bytu. Jedním z nejdůležitějších momentů garance stability právního prostředí je rovněž pokračování procesu deregulace nájemného.

§ Nástroje:

- prováděcí předpisy k připravovanému kodexu občanského práva
- právní a cenová deregulace nájemného
- právní úprava služeb spojených s bydlením
- revize vyhlášky o rozúčtování tepla a teplé vody
- právní úprava trvalého pobytu

§ Úkoly:

- je potřeba předložit vládě prováděcí předpisy v oblasti vlastnictví a nájmu bytu, které předpokládá nový kodex občanského práva
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termíny: 30. 6. 2012 (v závislosti na účinnost nového kodexu občanského práva)
- pokračování deregulace nájemného a nájemních vztahů
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termíny: průběžně
- ministerstvo pro místní rozvoj musí předložit vládě zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termíny: 31. 12. 2011
- revize vyhlášky o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termíny: 31. 12. 2011
- rozbor právních aspektů institutu trvalého pobytu, formulace doporučení úprav.
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termíny: 31. 12. 2011
- analyzovat stávající úpravu družstevního vlastnictví bytů a případně předložit návrhy legislativních úprav
  - § Odpovědnost: ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se svazy bytových družstev
  - § Termín: 30. 6.2012

***Respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU***

Česká republika je povinna respektovat právo EU a zavádět jednotlivé akty do práva vnitrostátního. Míra rozsahu a intenzity transpozice je vždy volbou členského státu stejně jako odpovědnost za její provedení. Způsob převodu legislativy by měl vždy odpovídat východiskům, které se nepochybně mezi jednotlivými státy liší. Jakékoli převzetí součástí práva EU by mělo přísně podléhat zásadě ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných financí.

§ Úkoly:

- respektovat kompetenci a odpovědnost ministerstva pro místní rozvoj při realizaci státní bytové politiky
  - § Odpovědnost: všechny státní orgány
  - § Termín: trvale

***Zvyšování transparentnosti trhu bydlení poskytovaným nezávislých a spolehlivých informací***

Ke zvýšení efektivity fungování trhu bydlení může stát minimálně přispět koordinovaným poskytováním nezávislých a spolehlivých informací o změnách trhu, jako například aktuální a

podrobnou statistikou transakcí, aktuálními indexy vývoje cen rezidenčních nemovitostí a nájemného, regionálními mapami cen a nájemného. Vedle aktuálního pilotního provozu map nájemného je tak potřeba v součinnosti s Českým statistickým úřadem, Českou národní bankou, Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním a odbornými kruhy dále rozšiřovat rozsah a zvyšovat aktuálnost a spolehlivost poskytovaných informací týkajících se trhu bydlení.

#### § Úkoly:

- Posílení informační báze týkající se trhu bydlení, volně přístupné pro veřejnost
  - § Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termín: trvale

*Priority v části vize stabilita institucí:*

#### ***Důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení***

Pro naplňování vize koncepce bytové politiky státu je zcela zásadní přísné dodržování principu kompetenční odpovědnosti, kterou vymezuje kompetenční zákon. Obdobný problém jako v oblasti bydlení se zatím projevuje i v oblasti stavebnictví. Roztříštěnost kompetencí mezi jednotlivá resortní ministerstva vedou k chaosu a snižují účelnost systému a v konečném důsledku vedou rovněž k neefektivnímu vynakládání veřejných financí.

#### § Nástroje:

- právní předpisy upravující rozdělení odpovědnosti a kompetencí jednotlivých státních orgánů
- Státní fond rozvoje bydlení

#### § Úkoly:

- analýza a případně návrh možných způsobů jednoznačného vymezení kompetence a odpovědnosti ministerstva pro místní rozvoj v rámci bytové politiky státu
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termíny: 31. 12. 2011
- koncipovat SFRB jako stabilní nástroj pro naplňování části investiční podpory státu v oblasti bydlení a pro poskytování servisu v rámci bytové politiky státu
  - § Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
  - § Termíny: 31. 12. 2011
- vytvoření systému sběru aktuálních informací v oblasti bydlení
  - § Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení, ministerstvo pro místní rozvoj
  - § Termín: 30. 6. 2012
- naplňování cílů koncepce státu v oblasti bydlení - předkládání zpráv vládě.
  - § Odpovědnost: ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci se všemi resorty
  - § Termín: průběžně, pololetně

#### ***Posílení úlohy obcí v bytové politice***

Obce vykonávají svoji působnost jako vlastníci bytového fondu, případně zajišťují výkon přenesené působnosti při poskytování pomoci státu formou dávek. Svoji roli naplňují též v případě odstraňování následků živelních katastrof. Pro aktivnější působení obcí však zatím chybí potřebné legislativně právní nástroje a zároveň finanční zdroje. Bude-li stát od obcí požadovat aktivnější zapojení při naplňování vizí státní bytové politiky, musí jim k tomu vytvořit odpovídající ekonomické podmínky. Pokud se podaří plnit jednotlivé úkoly státní koncepce bydlení do roku 2020, pak budou takové ekonomické podmínky vytvořeny.

## § Nástroje:

- jednotlivé nástroje státní bytové politiky
- legislativní úprava postavení obcí

## § Úkoly:

- návrh legislativních změn směřujících k vyššímu zapojení obcí do zajišťování bytových potřeb
  - § Odpovědnost : Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s ministerstvem vnitra
  - § Termín: 31. 12. 2012

### 3.3.3. Kvalita

Vytváření trvalých předpokladů pro zvyšování kvality bydlení je úkolem každé politické reprezentace a samozřejmě jedním z cílů politiky státu v oblasti bydlení. S měnícími se vnějšími podmínkami, které ovlivňují chování jednotlivých domácností, se mění i priority při dosahování průběžného cíle zvyšování kvality bydlení.

Působení prostředí, ve kterém člověk žije, je skutečností, ze které je třeba při formulování priorit vycházet. Neoddiskutovatelným segmentem kvality bydlení je proto kvalita vnějšího prostředí vně bytu nebo bytového domu. Okolí lidských obydlí je často spojováno s pojmem životní prostředí a nepochybně lze pod pojem životní prostředí zahrnout i kvalitu prostředí pro bydlení.

Aktivity v oblastech kvality a dostupnosti se velmi často vzájemně podmiňují či doplňují. Například zlepšování vzhledu starších bytových domů téměř vždy doplňují opatření, která směřují ke snížení energetické náročnosti. Tím stoupá dostupnost bydlení pro obyvatele, protože se snižují náklady na zajištění chodu domácností. Cílem státu je trvalé zvyšování kvality bydlení pro jeho občany, samozřejmě za přísného dodržení principu ekonomické přiměřenosti a trvalé udržitelnosti vynakládaných finančních prostředků. Tato východiska se musí projevit při volbě nástrojů pro naplnění konkrétně formulovaných priorit.

*Priority státu v části vize kvalita:*

#### *Snižování investičního dluhu*

Přes poměrně silnou podporu, kterou stát poskytl v minulých letech, je zanedbanost bytového fondu vystavěného před rokem 1989 vysoká. Podle dostupných údajů dosahuje výše až 500 miliard korun. Přitom výnosy z nájmu dosud neumožňovaly majitelům domů s nájemními byty investovat do zásadnějších rekonstrukcí v masivnějším měřítku. Lepší, i když ne významně, je situace u bytového fondu ve vlastnictví fyzických osob spravovaného společenstvími vlastníků nebo bytovými družstvy.

Bez intervence státu spočívající ve vytváření motivačních nástrojů, které povedou vlastníky bytového fondu ke komplexním rekonstrukcím, se bude investiční dluh bytového fondu dále prohlubovat. Důsledkem bude zvyšující se energetická náročnost a z toho plynoucí snížená dostupnost bydlení, kterou ovšem v některých případech stát kompenzuje formou příspěvku na bydlení. Nadále by se rovněž zhoršoval technický stav domů, pokud by se tento problém neřešil, hrozila by v některých případech jejich destrukce.

## § Nástroje:

- program přímé podpory rekonstrukcí zanedbaného bytového fondu

## § Úkoly:

- revize stávajících programů na podporu revitalizace bytového fondu, a návrh jednotného programu v oblasti bydlení s cílem zvýšit komplexnost rekonstrukcí a maximálně snižovat energetickou náročnost.
  - § Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo životního prostředí
  - § Termín: 31. 12. 2012 a následně průběžně

### ***Kvalita vystavěného prostředí, specificky s ohledem na bydlení***

Kvalita vystavěného, specificky pak obytného prostředí, je významně určena kvalitou urbanistických a architektonických řešení, a to zejména se zaměřením na soulad architektonické včetně urbanistické činnosti s hodnotami krajinnými, utvářením udržitelného urbánního prostředí a architektury. Podmínkou porozumění kvalitě vystavěného prostředí je podpora účinnějšího modelu vzdělávání na všech vzdělávacích úrovních, stejně jako podpora vědy a výzkumu v oblasti urbanismu a architektury a péče o krajinu. Podmínkou zvýšení kvality vystavěného prostředí a kvality bydlení je aktivní účast státních i samosprávných institucí, upřednostňujících udržitelná, hospodárná a současně kvalitu zdůrazňující urbanistická a architektonická řešení ve výstavbě a nastavením takových podmínek a hodnotících kritérií, které by takové vlastnosti zdůrazňovaly, zejména v procesu zadávání veřejných zakázek a podpory bydlení, nastavením a zajišťováním vhodných a účelných podmínek a kritérií pro hodnocení způsobů čerpání prostředků z veřejných rozpočtů či z fondů EU pro účely veřejné i soukromé výstavby. Upřednostňována by měla být řešení vyhledaná architektonickými a urbanistickými soutěžemi jakožto transparentním, kvalitu zdůrazňujícím a hospodárným způsobem zadávání veřejných architektonických a urbanistických zakázek či zadávání PPP projektů.

*Zdroj: ČKA*

#### **§ Nástroje:**

- V oblasti nové výstavby využívání poznatků moderní architektury a urbanismu, jakož i péče o krajinu a přírodu

#### **§ Úkoly:**

- připravit návrh politiky rozvoje stavební kultury (architektury) a předložit vládě ke schválení.

**§** Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Českou komorou architektů, Českou komorou autorizovaných inženýrů a techniků, Státní fond rozvoje bydlení,

**§** Termín: 30. 6. 2012

### ***Podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí***

Zlepšování kvality životního prostředí je trvalým společenským zájmem. S měnícími se ekonomickými podmínkami i způsobem života se společnost musí přizpůsobovat novým trendům. Architektura sídlišť postavených v sedmdesátých letech minulého století nepředpokládala tak významné změny, v jejichž důsledku se rezidenční prostředí významně zhoršilo. Nelze pomíjet, že v těchto domech žije velká část populace.

#### **§ Nástroje:**

- Program podpory regenerace rezidenčních oblastí včetně podpory prevence kriminality
- V oblasti nové výstavby využívání poznatků moderní architektury a urbanismu

#### **§ Úkoly:**

- revidovat stávající programy na podporu revitalizace rezidenčních oblastí a navrhnout jejich případné úpravy či rozšíření s cílem snížení dluhu v rezidenčním prostředí starší bytové zástavby

**§** Odpovědnost: Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo pro místní rozvoj

**§** Termín: 30. 6. 2012

### 3.4. Závěr k návrhové části

Podmínky, ve kterých je bydlení jako jedna ze základních lidských potřeb zajišťováno, se v čase mění, stejně jako se mění naše představy o jeho dostupnosti a kvalitě. Mělo by však platit, že jeho pořízení a udržování se vždy podřizují přísným ekonomickým pravidlům. Intervencemi v oblasti bydlení stát naplňuje, mimo jiné, svoji úlohu v oblasti sociální politiky.

Vývoj veřejných financí zřetelně signalizuje, že finanční intervence státu v oblasti bydlení bude nezbytné soustředit do formy revolvingových nástrojů. Naopak bude nutné na nejnížší únosnou mírou omezit nenávratnou finanční pomoc - ale tak, aby se dostalo pomoci lidem, kteří ji ze skutečně objektivních důvodů potřebují. Pro nastavení systému financování bytové politiky státu je nezbytné využít všechny finanční zdroje, které jsou k dispozici, a využívat je především jako nástroje motivační.

Zásadní pro naplnění role státu v oblasti bydlení je vytvoření stabilního finančního prostředí pro podporu bydlení, vytvoření stabilního legislativního rámce a posílení stability institucí nesoucích odpovědnost za naplňování politiky státu v oblasti bydlení. Jen za předpokladu vytvoření skutečně neměnného prostředí, bude lze naplnit též cíle v oblasti dostupnosti a kvality.

S měnící se strukturou společnosti, s rostoucí migrací pracovní síly, s měnícími se životními styly a standardy, ale také s ohledem na potřebu zachování trvale udržitelného, hospodárného a harmonického vývoje osídlení se budou měnit požadavky na intervence státu v jednotlivých oblastech. Dílčí změny musejí být přijímány na základě průběžného vyhodnocování směrů vývoje a s vědomím dlouhodobosti dopadů přijatých opatření, z nichž většina bude preventivního charakteru.

Období od roku 1989 dosud je charakterizováno poměrně masivní bytovou výstavbou a její výraznou dotační podporou poskytovanou státem v různých formách, která však klesala v závislosti na možnostech státního rozpočtu.

V nastávajícím období je třeba se více zaměřit na snižování energetické náročnosti bytů za přísného dodržování principu ekonomické přiměřenosti a s ohledem na zvyšování kvality stávajícího bytového fondu. Snižování energetické náročnosti bydlení je jednou ze základních podmínek zlepšování stavu životního prostředí s přímým dopadem na snižování množství skleníkových plynů. V oblasti výstavby je potřeba reagovat především na demografický vývoj společnosti a zvyšování počtu méněčetných domácností. Zásadní bude udržet vyváženou míru podpory mezi bydlením vlastnickým a nájemním, konkrétně bydlením pro skupiny ohrožené sociálním vyloučením a důraz na využívání podpor revolvingového charakteru.

Odpovědnost za oblast bydlení a vytvoření stabilního prostředí je svěřena ministerstvu pro místní rozvoj. Důsledné respektování jeho koordinační role a definování pozice Státního fondu rozvoje bydlení jako hlavního nástroje pro poskytování podpory bytové politiky státu je předpokladem pro úspěšné naplnění cílů koncepce politiky státu v oblasti bydlení do roku 2020.

## 4. Závěr ke koncepci státu v oblasti bydlení do roku 2020

Období od roku 1989 bylo pro Českou republiku obdobím zásadních společenských, sociálních i politických změn, ze kterých nelze oblast bydlení v žádném případě vyjmout. Ačkoli hodnocení dosavadního působení státu je v některých pasážích kritické, nelze upřít, že úroveň i dosažitelnost bydlení u nás se za uplynulých dvacet let významně zvýšila. Neoddiskutovatelným faktem však je špatný stav veřejných rozpočtů a z něho pramenící snížená schopnost státu podporovat oblast bydlení pouze s využitím prostředků státního rozpočtu.

S vývojem společnosti a budoucími demografickými změnami se objevují nové trendy, které je potřeba vnímat jako východiska pro formulování vizí a cílů pro další období. Kdyby stát nereagoval na skutečnosti, jako je dosavadní vychýlení státní finanční podpory směrem k vlastnickému typu bydlení, stárnutí populace, zvyšování počtu jednočlenných domácností, a přetrvávající investiční dluh staršího bytového fondu, mohly by v blízké budoucnosti nastat problémy, jejichž řešení by vzhledem k nákladům v řádech desítek až stovek miliard korun nebylo okamžitě možné.

Naléhavost přijetí konkrétních opatření, která mohou odvrátit hrozící nebezpečí, se s každým rokem zvyšuje. Čím dříve budou jednotlivé kroky zahájeny, tím snazší bude rozložit v čase finanční náklady.

Bydlení je jednou z oblastí, ve které může poměrně úzce spolupracovat veřejný a soukromý sektor na všech úrovních. Tato spolupráce však musí být založena na principu vzájemné měřitelné výhodnosti. V žádném případě se nesmí stát skrytým zadlužováním státního rozpočtu. Z dosavadních poznatků lze vyvodit, že i oblast nájemního bydlení, zejména budování bydlení pro seniory, by s podporou státu mohla být zajímavým podnikatelským záměrem pro soukromé investory.

Byt není ani pravicový, ani levicový. Bydlet musí a chce každý. Kvalita prostředí, ve kterém žijeme přímo ovlivňuje naše jednání a chování. Dostupnost a kvalita bydlení je podmínkou udržení integrace osobnosti a jejího dalšího rozvoje. Respektování této zásady je i jedním z předpokladů účinného naplňování politiky soudržnosti. Odkládáním přijetí opatření předcházejících vzniku problémů v důsledku snížení jeho dostupnosti nebo kvality může být rizikem, jehož dopady možná v budoucnu nebude snadné napravit.



## **5. Poděkování:**

Ministerstvo pro místní rozvoj děkuje všem, kteří se na zpracování tohoto dokumentu přímo podíleli a byli ochotni věnovat svůj čas pro to, aby bydlení se stalo jedním ze stabilních nástrojů i sociální politiky státu.

## 6. Přílohy

### 6.1. Informační zdroje:

Aktualizace nástrojů bytové politiky pro období 2010 a dále (MMR, 2010)

Analýza opatření bytové politiky směřujících k podpoře flexibility práce v ČR (Sociologický ústav AV ČR, 2006)

Bytová politika v Rakousku, Německu, Švýcarsku a Nizozemsku (ÚRS Praha a.s., 2010)

Communication from the Commission to the European Parliament, the Council, the European Economic and Social Committee and the Committee of the Regions – Energy 2020: E-strategy for Competitive, Sustainable and Secure Energy (European Commission, 2010)

Dostupnost bydlení v Praze – hlavní faktory ovlivňující nízkou finanční dostupnost vlastnického bydlení v Praze (M. Lux, P. Sunega, T. Kostelecký, 2007)

Financování rozvoje bydlení ve vybraných zemích (ÚRS Praha a.s., 2006)

Koncepce bytové politiky (MMR, 2005)

Koncepce bytové politiky, (MMR, 1999)

Kontrolní závěr NKÚ z kontrolní akce č. 09/24 – Peněžní prostředky určené na podporu bydlení (NKÚ, 2010)

Náměty na posílení úlohy SFRB s cílem zajištění vyváženého rozvoje bydlení ve střednědobém výhledu (ÚRS Praha a.s., 2010)

Nástroje zvyšující dostupnost bydlení – teoretické i empirické zhodnocení vybraných nástrojů bytové politiky (M. Lux, P. Sunega, 2007)

Panorama of energy, Energy statistics to support EU policies and solutions (Eurostat, 2009)

Problémy v oblasti bydlení ve venkovském prostředí – zhodnocení situace a potřeb v sídlech do 2 000 obyvatel (ÚRS Praha a.s., 2010)

Překážky a příležitosti nové bytové výstavby v obcích ČR (ÚRS Praha a.s., 2009)

Přímé a nepřímé formy podpory bydlení v zemích EU-27 (retrospektiva, komparace) (ÚRS Praha a.s., 2009)

Rozbor předpokladů na zvýšení podílů podpor rozvoje bydlení na základě samofinancování a refinancování s využitím záruk (ÚRS Praha a.s., 2010)

Státní fondy rozvoje bydlení v zemích EU (retrospektiva) (ÚRS Praha a.s., 2009)

Structural factors in the EU housing markets (ECB, 2003)

Systém podpor rozvoje bydlení v Rakousku a Německu ve srovnání se systémem v České republice (ÚRS Praha a.s., 2002)

Výroční zprávy SFRB

<http://ec.europa.eu/>

[www.czso.cz](http://www.czso.cz)

[www.disparity.cz](http://www.disparity.cz)

[www.mfcr.cz](http://www.mfcr.cz)

[www.mmr.cz](http://www.mmr.cz)

[www.mpsv.cz](http://www.mpsv.cz)

[www.sfrb.cz](http://www.sfrb.cz)

[www.sfzp.cz](http://www.sfzp.cz)

## **6.2. Ostatní přílohy:**

- § Přehled podpor v oblasti bydlení
- § Výsledky analýzy dotazníkového šetření
- § Analýzy podpor bydlení v gesci MMR
- § Bydlení v mezinárodním srovnání