

# **Evaluace a návrh optimalizace bytové politiky a hromadného bydlení města Znojma**

Bc. Zdeněk Šulák

---

Diplomová práce  
2014



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
akademický rok: 2013/2014

## ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE (PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Zdeněk Šulák**  
Osobní číslo: **M12722**  
Studijní program: **N6202 Hospodářská politika a správa**  
Studijní obor: **Veřejná správa a regionální rozvoj**  
Forma studia: **prezenční**

Téma práce: **Evaluace a návrh optimalizace bytové politiky  
a hromadného bydlení města Znojma**

Zásady pro vypracování:

### Úvod

#### I. Teoretická část

- Zpracujte teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.
- Zhodnoťte současnou právní úpravu v oblasti bydlení a provedte rozbor bytové politiky v ČR.

#### II. Praktická část

- Charakterizujte město Znojmo a analyzujte jeho současnou bytovou politiku a stav hromadného bydlení.
- Navrhněte opatření pro optimalizaci bytové politiky a hromadného bydlení města Znojma.

### Závěr

Rozsah diplomové práce: cca 70  
Rozsah příloh:  
Forma zpracování diplomové práce: tištěná/elektronická

Seznam odborné literatury:

KUDA, František a Martin LUX. Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení). 1. vyd. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054.

LUX, Martin. Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic during Transition. An Example of the Schism between the Still-living Past and the Need of Reform. 1. vyd. Amsterdam: Delft University Press, 2009, 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2.

LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 2. vyd. Portland: Policy Press, 2011, 335 s. ISBN 978-1-84742-631-4.


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

Vedoucí diplomové práce: RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva  
Datum zadání diplomové práce: 17. února 2014  
Termín odevzdání diplomové práce: 2. května 2014

Ve Zlíně dne 17. února 2014

  
prof. Dr. Ing. Drahomíra Pavelková  
děkanka



  
doc. RNDr. Oldřich Hájek, Ph.D.  
ředitel ústavu

## PROHLÁŠENÍ AUTORA DIPLOMOVÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že:

- odevzdáním diplomové práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby<sup>1</sup>;
- diplomová práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému,
- na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3<sup>2</sup>;
- podle § 60<sup>3</sup> odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;

---

<sup>1</sup> zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací:

- (1) Vysoká škola nevydělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.
- (2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výtisky, opisy nebo rozmnoženiny.
- (3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

<sup>2</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

- (3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacímu zařízení (školní dílo).

<sup>3</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

- podle § 60<sup>4</sup> odst. 2 a 3 mohou užít své dílo – diplomovou práci - nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování diplomové práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové práce využít ke komerčním účelům.

Prohlašuji, že:

- jsem diplomovou práci zpracoval samostatně a použité informační zdroje jsem citoval;
- odevzdaná verze diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně 30. 4. 2014



<sup>4</sup> zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

- (2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.
- (3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jim dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

## **ABSTRAKT**

Tato diplomová práce se zabývá problematikou bytové politiky a hromadného bydlení, jak na teoretické úrovni, tak v podmínkách České republiky a zároveň i její praktickou aplikací na úrovni města Znojma. Mezi stanovené cíle patří charakterizovat město Znojma, analyzovat jeho bytový fond, bytovou politiku a aktuálně probíhající privatizaci městských bytů a revitalizaci panelových sídlišť. Závěrečná část práce se zabývá zhodnocením aktuálního stavu a konkrétním návrhem pro zlepšení současné situace v oblasti bytové politiky města.

Klíčová slova: bytová politika, sociální politika, bytový fond, privatizace bytového fondu, revitalizace

## **ABSTRACT**

This master thesis deals with the issue of housing policy and collective housing, both on theoretical level devoted to the conditions in the Czech Republic as well as its practical application to the town Znojmo. The targets of this thesis are to characterize the town Znojmo, analyze its housing fund, housing policy and currently ongoing privatization of urban housing and revitalization of prefabricated housing estates. The work is finished by evaluation of the current state and concrete suggestion how to improve the current situation of the housing policy in the town.

Keywords: Housing policy, Social policy, Housing fund, Housing privatization, Revitalization

Na tomto místě bych rád poděkoval především vedoucímu své diplomové práce RNDr. Pavlu Bednářovi PhD. za odborné vedení a cenné rady, které mi během tvorby této práce poskytl. Také bych rád poděkoval Ing. Tomáši Šturalovi ze Správy nemovitostí města Znojma za poskytnutí veškerých podkladů o bytovém fondu města Znojma a procesu privatizace.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské/diplomové práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

# OBSAH

ÚVOD.....	10
<b>I</b> <b>TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1</b> <b>TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ</b> .....	<b>12</b>
1.1    ZÁKLADNÍ POJMY Z BYTOVÉ POLITIKY.....	12
1.1.1    Byt .....	12
1.1.2    Bytový a rodinný dům .....	13
1.1.3    Bytový fond.....	13
1.2    VÝZNAM A FUNKCE BYDLENÍ .....	14
1.3    DRUHY BYDLENÍ .....	16
1.4    TYPY OBYDLÍ .....	17
1.5    OBYTNÉ SOUBORY.....	18
1.6    BYTOVÁ POLITIKA .....	19
1.7    TYPY BYTOVÉ POLITIKY .....	20
1.8    CÍLE BYTOVÉ POLITIKY .....	21
1.9    NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY.....	22
1.9.1    Regulace .....	22
1.9.2    Podpora výzkumu a poskytování informací .....	22
1.9.3    Posilování konkurence .....	22
1.9.4    Subvencování .....	23
<b>2</b> <b>PRÁVNÍ ÚPRAVA BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE</b> .....	<b>24</b>
2.1    VÝVOJ BYTOVÉ POLITIKY V ČR.....	24
2.2    STÁTNÍ INSTITUCE ZAJIŠŤUJÍCÍ BYTOVOU POLITIKU V ČR .....	26
2.2.1    Ministerstvo pro místní rozvoj .....	26
2.2.2    Ministerstvo práce a sociálních věcí .....	28
2.2.3    Ministerstvo financí .....	28
2.2.4    Ministerstvo životního prostředí .....	28
2.2.5    Státní fond rozvoje bydlení .....	29
2.3    ZÁKLADNÍ PRÁVNÍ RÁMEC V OBLASTI BYDLENÍ.....	30
2.3.1    Seznam právních předpisů v platném znění.....	31
2.4    STRATEGICKÉ DOKUMENTY ČR POJEDNÁVAJÍCÍ O BYTOVÉ POLITICE.....	32
2.4.1    Koncepce bytové politiky 2005-2010 .....	32
2.4.2    Koncepce bydlení ČR do roku 2020 .....	33
<b>II</b> <b>PRAKTICKÁ ČÁST</b> .....	<b>35</b>
<b>3</b> <b>POLOHA A PŘEDSTAVENÍ MĚSTA ZNOJMA</b> .....	<b>36</b>
<b>4</b> <b>HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZNOJMA A JEHO OSÍDLENÍ</b> .....	<b>37</b>
<b>5</b> <b>ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA ZNOJMA</b> .....	<b>41</b>



5.1	OBYVATELSTVO .....	41
5.2	ZAMĚSTNANOST .....	45
5.3	HOSPODÁŘSTVÍ .....	46
5.4	DOPRAVNÍ DOSTUPNOST.....	48
5.5	DOMOVNÍ A BYTOVÝ FOND VE ZNOJMĚ .....	50
5.6	CHARAKTERISTIKA ZNOJEMSKÝCH SÍDLIŠŤ.....	51
<b>6</b>	<b>STRATEGICKÉ DOKUMENTY MĚSTA ZNOJMA A JEJICH SOUVISLOST S BYTOVOU POLITIKOU.....</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY VE ZNOJMĚ.....</b>	<b>55</b>
7.1	SOUČASNÁ BYTOVÁ POLITIKA .....	55
7.2	SOCIÁLNÍ BYDLENÍ VE ZNOJMĚ .....	58
7.3	PROJEKTY REVITALIZACE ZNOJEMSKÝCH SÍDLIŠŤ .....	63
7.4	PROJEKT PRIVATIZACE MĚSTSKÝCH BYTŮ VE ZNOJMĚ.....	64
<b>8</b>	<b>NÁVRH OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STAVU BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZNOJMA.....</b>	<b>68</b>
8.1	VARIANTA 1 - VZNIK STARTOVACÍCH BYTŮ ZE ZREKONSTRUOVANÝCH STÁVAJÍCÍCH BYTŮ .....	69
8.2	VARIANTA 2 - VÝSTAVBA NOVÝCH STARTOVACÍCH BYTŮ .....	72
	<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>76</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>78</b>
	<b>SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK .....</b>	<b>84</b>
	<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>86</b>
	<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>87</b>
	<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>88</b>

## ÚVOD

Tato diplomová práce se zabývá problematikou bytové politiky a hromadného bydlení ve městě Znojmě. Potřeba bydlení patří k elementárním lidským potřebám, a proto je jí potřeba věnovat dostatečnou pozornost. K tomu, aby každý jedinec byl schopen tuto základní potřebu uspokojit musí stát či obec vytvářet vhodné prostředí a činit různá opatření která povedou k optimálnímu a trvale udržitelnému stavu. Pojem bytová a její problematika představuje velmi široké a obsáhlé téma, které se v této práci budu snažit vysvětlit a přiblížit.

V první části bude řešen teoretický rámec sestávající ze základních pojmů z bytové politiky, funkcí a významem bydlení, typy, cíli a nástroji bytové politiky. Dále zde bude řešena legislativní otázka a rozbor bytové politiky v České republice.

V praktické části bude krátce představeno město Znojmo s jeho základními charakteristikami a analýzou jeho bytové politiky. Zaměřím se na vývoj bytové politiky ve Znojmě od roku 1989 až po současnost, charakterizují domovní a bytový fond města a také největší znojmská sídliště. Pozornost bude věnována projektům privatizace městských bytů a revitalizace znojmských sídlišť, což je v současnosti velmi aktuální téma.

V závěru této diplomové práce se pokusím zanalyzovat situaci bytové politiky ve městě Znojmě a navrhnout opatření pro zlepšení současného stavu bytové politiky a hromadného bydlení. Pokusím se navrhnout i konkrétní projekt, který by měl ke zlepšení stávajícího stavu přispět.

Byl bych rád, kdyby má práce byla přínosem pro město Znojmo, ale i pro všechny, kteří se touto problematikou budou v budoucnu zabývat.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 TEORETICKÉ ZÁKLADY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ

V oblasti bytové politiky existuje celá řada teorií a definic, které vyjadřují přístupy různých autorů k této problematice. Tato kapitola se bude zabývat vymezením základních pojmů, funkcemi a významem bydlení, typy, cíly a nástroji bytových politik.

## 1.1 Základní pojmy z bytové politiky

### 1.1.1 Byt

Pojmem byt či bytová jednotka se zpravidla všeobecně rozumí místnost či soubor místností určených k bydlení. Podle své velikosti a dispozic se byty označují jako 1+0 (1 místnost + sociální zařízení, bez kuchyně či kuchyňského koutu), 1+1 (1 místnost + samostatná kuchyň + sociální zařízení), 1+kk (1 místnost ve které je kuchyňský kout + sociální zařízení) a dále podle počtu místností se mění označení. Tato definice bude pro potřeby této diplomové práce plně postačovat, avšak považuji za důležité zmínit i legislativní stránku věci a oficiální pojmy.

Na mezinárodní úrovni pojem byt definuje Evropská hospodářská komise OSN takto:

*„Byt je místnost nebo řada propojených místností a jejich příslušenství ve stálé budově nebo její stavebně oddělené části, která podle způsobu, jakým byla postavena, rekonstruována, přestavěna, atd. je určena k soukromému bydlení. Měl by mít samostatný vchod z ulice (přímo nebo přes zahradu nebo pozemky) nebo ze společného prostoru v budově (schodiště, chodba, galerie apod.). Samostatně stojící byty pro bydlení, které jsou jasně postaveny, rekonstruovány, přestavěny, atd. k tomu, aby byly užívány jako součást bytu, je třeba počítat za součást bytu. (Byt tedy může být tvořen samostatnými budovami uvnitř téhož obestavěného prostoru za předpokladu, že jsou jasně určeny pro bydlení stejné soukromé domácnosti, např. místnost nebo místnosti nad samostatně stojící garáží, obývané služebnictvem nebo jinými členy domácnosti.)“ (MMR, 2005, s. 88)*

Z hlediska české legislativy je za základní definici bytu považována definice uvedená ve vyhlášce č. 137/1998 Sb. Ministerstva pro místní rozvoj o obecných technických požadavcích na výstavbu ve znění vyhlášky č. 491/2006 Sb. ve které je byt definován jako „soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním

*dáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny. " (ČESKO, 2006)*

O tom, zda jde o byt rozhoduje stavební úřad, soud může otázku, zda jde o byt, posoudit jako otázku předběžnou podle ustanovení § 135 odst. 2 OSŘ.

*„Rozhodný je kolaudační stav, nikoli faktický způsob užívání. V souladu s účelem, ke kterému je byt určen, je třeba, aby byl tvořen především obytnými místnostmi. Za obytnou místnost se podle zmiňované vyhlášky považuje část bytu (zejména obývací pokoj, ložnice, jídelna), která splňuje požadavky předepsané vyhláškou, je určena k trvalému bydlení a má nejmenší podlahovou plochu 8 m<sup>2</sup>; pokud tvoří byt jediná obytná místnost, musí mít podlahovou plochu nejméně 16 m<sup>2</sup>. Všeobecné požadavky na obytnou místnost jsou stanoveny v ustanoveních § 22 odst. 3 a 4, § 23 odst. 2 a § 24 vyhlášky č. 137/1998 Sb. " (ČESKO, 1998)*

Pouze s lehce odlišnou definicí pojmu byt se lze setkat v zákoně č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorám a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon definuje byt jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 7 písm. b). (ČESKO, 1994)

### **1.1.2 Bytový a rodinný dům**

Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty definuje bytový dům jako stavbu pro bydlení, ve které více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena. (ČESKO, 2013)

Rodinný dům je definován v tomto zákoně stejně ovšem s omezením, že je limitován nejvýše 3 samostatnými byty, nejvýše 2 nadzemními a 1 podzemním podlažím a podkrovím. (ČESKO, 2013)

### **1.1.3 Bytový fond**

Bytový fond tvoří všechny byty v daném státě či zemi. Skládá se jak z obydlených, tak neobydlených bytů. (Šilhánková, 2006)

Oficiální definice Evropské hospodářské komise OSN definuje bytový fond takto: „ *Bytový fond zahrnuje pouze obvyklé (stálé) byty, bez ohledu na to, zda obsazené či nikoliv.* “ Místo termínu „*obvyklý byt*“ se všeobecně používá jednoduchý termín „*byt*“. Bytový fond nezahrnuje venkovské (polostálé) a improvizované bytové jednotky (např. boudy, stavební buňky, chatky), mobilní bytové jednotky (např. přívěsy, karavany, stany, vagony, čluny) a bytové jednotky určené k obývání lidmi, ale pro tento účel užívané (např. stáje, stodoly, mlýny, garáže, skladiště). (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005, s. 94)

Zvětšení bytového fondu je tvořeno zvýšením počtu bytů díky nové výstavbě a zvětšením díky jiným typům stavební činnosti (rekonstrukce, rozšiřování, přestavba). Zvýšení počtu bytů bez stavební činnosti (přeměna jednoho bytu na dva nebo několik bytů nebo změna prostoru užívaného pro nebytové účely na jeden nebo několik bytů bez stavební činnosti) se v zásadě bere také v úvahu, ale zvětšení kvůli těmto faktorům bude mít pravděpodobně jen malý kvantitativní význam. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005)

## 1.2 Význam a funkce bydlení

Přístřeší, voda a jídlo jsou obecně považovány za základní potřeby lidského života. Bydlení je pak v tomto kontextu fundamentální potřeba, protože poskytuje přístřeší, přístup ke slušné dodávce vody a také ovlivňuje schopnosti člověka získávat adekvátní přísun potravin. Kromě přístřeší, vody a jídla má však bydlení také vliv na uspokojování celé řady dalších potřeb a na formování a kvalitu lidského života. (Conway, 2000)

Pojem bydlení definuje Lux (2009, s. 14) jako heterogenní, komplexní a vícerozměrný statek a to z toho důvodu, že jednotlivé domy a byty se liší podlahovou plochou, designem, věkem, kvalitou, standardem, vybavením, velikostí, umístěním, kvalitou životního prostředí, dostupností a tak dále. Upozorňuje, že je velmi obtížné měřit jednotku výstupu a poptávku po bydlení obecně, protože nájemné zaplacené za malý byt může být stejně vysoké jako nájemné za větší rodinný dům i za podmínek optimální distribuce a tržní rovnováhy. Dále definuje bydlení jako zboží dlouhodobé spotřeby a jako takové se stává předmětem spotřeby, ale i investic.

Šilhánková (2006) řadí potřebu bydlení k elementárním existenčním potřebám člověka a její uspokojování je rozvinutý celoživotní a kontinuální proces, který integruje uspokojování celé řady dalších reprodukčních a rozvojových potřeb jednotlivců a rodin. Hlavní vý-

znam bydlení spočívá v tom, že aktivity, které jsou s ním spojené, umožňují realizaci těchto dalších lidských potřeb. Potřebu bydlení nelze zaměnit pouze s materiální potřebou bytu, byť je to nezbytná podmínka naplňující celoživotní proces vlastního bydlení a aktivit s ním spojených. Funkce bydlení lze podle Šilhánkové (2006) rozlišit na tři základní:

### 1. Biosociální funkce bydlení

- ochrana člověka před přírodními živly a nežádoucími vlivy civilizace
- zajišťování výživy (uchování, příprava a spotřeba jídla)
- prostor pro rodinný život a výchovu dětí
- prostor pro pasivní i aktivní odpočinek
- prostor pro osobní hygienu a péči o zdraví

### 2. Socioekonomická funkce bydlení

- navazování sousedských a společenských vztahů
- příprava na práci, studium, zvyšování kvalifikace
- drobné podnikání

### 3. Sociokulturní, zájmová a rekreační funkce

- zájmové aktivity, kulturní rozvoj, sportovně rehabilitační činnost

Všechny tyto funkce bydlení jsou určující pro vývoj společnosti a uspokojování potřeb bydlení přispívá významně nejen k sociálnímu, ale i ekonomickému rozvoji dané společnosti. V procesu bydlení se člověk rodí, formuje a rozvíjí jako sociální a kulturní bytost. Bydlení ovlivňuje kvalitu lidského potenciálu a jeho tvůrčí schopnosti. Mimořádný význam má bydlení pro mladou generaci, kdy byt je základním předpokladem pro založení rodiny. Míra uspokojení potřeb bydlení mladé generace tak značně podmiňuje populační vývoj.

(Šilhánková, 2006)

Lux a Kostelecký ( 2011 ) upozorňují na to, že bydlení je potřeba brát také jako investici a spotřebu. Určitá část populace při pořízení bydlení spoléhá na výnos z růstu cen bydlení a na výnosy z nájemného

### 1.3 Druhy bydlení

Základní druhy bydlení, které se v bytové politice vymezují, bývají odvozeny primárně od právního důvodu užívání bytu nebo domu, tzn. od míry vykonávání vlastnických práv k dané nemovitosti. Ministerstvo pro místní rozvoj (2014) využívá následující dělení:

#### **Vlastnické bydlení**

Tento druh bydlení se týká obvykle rodinných domů a je charakteristický plnými vlastnickými právy. Pro domácnosti, ale i politiky jde o ideální formu bydlení zvláště pak, pokud jsou splaceny úvěry spojené s pořízením nemovitosti. Vlastnické bydlení představuje komfortní způsob bydlení, ale také vhodnou investici. Lux (2005) pro své výzkumy rozlišuje dále vlastnické bydlení na vlastnictví rodinného domu a vlastnictví bytové jednotky a upozorňuje na to, že vlastníci bydlení mají vyšší transakční náklady při pořízení nemovitosti, což vede k jejich nižší mobilitě oproti obyvatelům bydlícím v nájemních bytech.

#### **Nájemní bydlení**

V případě nájemního bydlení poskytuje majitel své prostory k dispozici nájemci za úplatu - nájem. Uživatelská práva nájemců mohou být natolik široká, že se nájemce může chovat téměř jako vlastník

#### **Družstevní bydlení**

Jedná se o vlastnictví podílu v družstvu, které je vlastníkem domu.

#### **Společenství vlastníků**

Jde o vlastnictví bytu a spoluvlastnictví společných prostor a částí domu a popřípadě pozemku

#### **Sociální bydlení**

V praxi se pod tento pojem zařazují poměrně rozdílné typy bydlení, které mívají alespoň jednu z těchto tří základních charakteristik: výstavba tohoto bydlení je podporována z veřejných prostředků (dotace, zvýhodněné úvěry atd.), jde o nájemní bydlení, které je poskytováno za regulovanou cenu, nikoli tržní cenu a toto bydlení je určeno primárně domácnostem s nižšími příjmy. Lux a Kostelecký (2011) zdůrazňují, že sociální bydlení v žádném případě nemá konkurovat soukromému sektoru, ale spíše s ním spolupracovat a dodávají,



že v oblasti sociálního bydlení se dnes posilují především aspekty dočasnosti, cílené sociální práce, individuálního přístupu, flexibility a sociálního začleňování.

Dle Šilhánkové (2006) však existuje celá řada dělení bydlení podle různých hledisek a vždy záleží na tom, kdo dané třídění využívá a také na účelu vymezení.

## 1.4 Typy obydlí

Šilhánková (2006, s. 13) opět zdůrazňuje, že rozdělení různých forem bydlení do několika skupin lze provést mnoha odlišnými způsoby. Záleží vždy na pohledu a účelu za jakým se dělení forem bydlení realizuje. Z architektonicko-urbanistického hlediska lze rozlišit tyto základní typy bydlení:

### Bytové domy

Nejzákladnějším typem bytového domu je dům schodišťový, který má jednotlivé byty přístupné z vnitřního schodiště. Z jednoho schodiště bývají v jednom podlaží přístupné 2-4 byty. Jeho obdobou je věžový dům, kde počet podlaží přesáhl přístupnost po schodišti a schodiště je zde nahrazeno soustavou výtahů. Uspořádání bytů je podobné schodišťovému domu, ale počet bytů v jednom podlaží přístupných z jedné skupiny výtahů může být 3-8.

Dalším typem je například chodbový dům, kde jsou jednotlivé byty přístupny z vnitřní chodby, což zlevnilo výstavbu, protože z jednoho schodiště bylo možno zpřístupnit více bytů a dále pavlačový dům, kde byla vnitřní chodba nahrazena vnější pavlačí.

### Rodinné domy

Rodinné domy jsou objekty individuálního bydlení, u kterých rozlišujeme zástavbu na bodovou, řadovou, víceřadovou, kobercovou a samotné rodinné domy pak lze členit na izolovaný dům, dvojdomek, čtyřdům, řadový dům, atriový dům nebo terasový dům. Lze využít i členění zástavby podle výšky objektu na nízkopodlažní (do 4 nadzemních podlaží), středně podlažní (do 8 nadzemních podlaží), vysokopodlažní (nad 8 nadzemních podlaží) a výškovou (nad 16 nadzemních podlaží). Lux (2005) ve svém výzkumu o spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením tvrdí, že nejspokojenější jsou právě vlastníci rodinných domů. Upozorňuje však na to, že míra spokojenosti může být ovlivněna kvalitou, velikostí, právním důvodem užívání bytu či kvalitou okolního prostředí.

## 1.5 Obytné soubory

Bytové a rodinné domy jsou ve městech uspořádány do obytných souborů a čtvrtí a podle doby vzniku a jejich charakteru je lze rozdělit na několik typů. Některé obytné soubory se mohou skládat pouze z bytových domů neb pouze z rodinných domů, velmi častá je však jejich vzájemná kombinace. V České republice podle Šilhánkové (2006) rozlišujeme následující typy obytných souborů:

### **Historická zástavba**

Tato zástavba s obytnou funkcí má v centrech měst blokovou formu a je zpravidla polyfunkční tzn. s vybaveností, eventuálně administrativou v přízemním podlaží či nižších patrech..

### **Bloková zástavba 19. a 1. poloviny 20. století**

Dnes bývá spíše v centrálních částech měst a kombinuje občanskou vybavenost (obchod, služby) s bydlením ve vyšších 3-5 podlažích. Tato zástavba bývá zpravidla uspořádána do bloků a vytváří jasně oddělené veřejné a soukromé prostory.

### **Tovární dělnická sídliště 19. stol. a poč. 20. stol.**

Jejich vznik byl zapříčiněn rozvojem průmyslu v 19. století, kdy bylo potřeba řešit ubytování dělníků z blízkých továren. Díky nedostatečné hygienické vybavenosti jich byla většina zdemolována a dodnes se zachovaly pouze ty v příznivých lokalitách.

### **Zahradní města**

Myšlenka bydlení v zeleni, která zajišťovala kvalitní obytné prostředí, vznikla v Anglii, ale rozšířila se postupně do celé Evropy. U nás jsou typickým příkladem zahradních měst satelity u velkoměst a i současná výstavba rodinných domků vychází z těchto principů.

### **Panelová sídliště**

Od 60. let 20. století se zprůmyslněním stavebnictví začala vznikat tato zástavba po celé Evropě. V západní Evropě se od ní záhy upustilo kvůli nedostatečnému vymezení soukromých a veřejných prostor, nedostatečné zeleni a zaostávající výstavbě občanského vybavení, v socialistických zemích však přetrvával tento typ výstavby až do konce 90.let.

Lux a Kostelecký (2011) tvrdí, že tato panelová výstavba je často přeceňována z hlediska svého rozsahu, protože v ní převyšují menší byty než je standardní, ale na druhé straně

tvrdí, že byla podceňována s ohledem na odhadovanou životnost a s ohledem na její tržní hodnotu.

## 1.6 Bytová politika

Počátek bytové politiky je možné datovat již k prvním lidským sídlům, případně do středověku, kdy bylo povinností měst a obcí starat se o obyvatele v nouzi. Pokud však budeme uvažovat pouze moderní filozofii bytové politiky, tak její základy je možné nalézt na konci 19. století, kdy docházelo k prvním státním intervencím za působení říšského kancléře Otto von Bismarcka. V průběhu II. sv. války dostal za úkol anglický úředník lord Beveridge za podpory tehdejšího ministra financí J. M. Keynesa vypracovat nový systém sociálního zabezpečení na základě sociálního pojištění, který bude obsahovat i příspěvky na bydlení. Po II. sv. válce se sociální politika rozvíjela v teoriích tzv. sociálního státu či státu blahobytu (welfare state) v nichž byla obsažena i opatření bytové politiky. (Šelešovský, 2001)

Bydlení je dnes obecně považováno za základní lidskou potřebu ve všech zemích bez ohledu na jejich politické, kulturní, sociální či ekonomické rozdíly a proto také v každé z nich existuje určitá forma bytové politiky, ať už jako samostatná forma či implementovaná v jiných politikách. I přes značné diference konkrétních cílů bytové politiky, které se liší stát od státu, však panuje shoda v tom, co je jejich globálním cílem a to zajistit svým obyvatelům kvalitní a dostupné bydlení. (Lux, 2009)

Lund (2011, s. 1) hovoří o bytové politice jako o souboru procesů a státních intervencí na trhu bydlení a připouští, že existuje celá řada přístupů ke studiu bytové politiky, ale i přes to se všechny z nich zaměřují na: identifikaci problémů s bydlením, vysvětlení příčin těchto problémů a na následném rozhodnutí proč a jakým způsobem by se měl stát podílet na trhu s bydlením. Zdůrazňuje, že se bytové politiky mění tak rychle, jak rychle jsou vlády jednotlivých zemí schopny reagovat na měnící se situaci na trhu s bydlením. Státy se tak pokouší provádět úpravy na trhu s bydlením a optimalizovat situaci na trhu pomocí státních intervencí. (Lund, 2011)

Rovněž Šilhánková (2006, s. 33) považuje uspokojování potřeb bydlení za nezbytný předpoklad k ekonomické prosperitě, příznivému sociálnímu rozvoji a k udržení právního řádu. Konkrétní bytová politika jednotlivých států je závislá na konkrétní ekonomické situaci země a je věcí konkrétního politického rozhodnutí. Neexistuje žádný obecně platný fungu-

jící model bytové politiky, avšak ve všech dostupných koncepcích bytové politiky se opakují především tyto složky:

- 1) zajišťování bytové výstavby opatřeními, která umožňují sladit veřejné a soukromé zájmy
- 2) podpora nájemníků, usměrňování cen nájemného, úprava práv a povinností nájemníků
- 3) trh bytů a faktory umožňující intervence státu. (Šilhánková, 2006)

Poměrně trefně popisuje bytovou politiku Torgersen (1987, s 116), který ji vidí jako vratký pilíř každého sociálního státu, protože na rozdíl od zdravotnictví a školství, zde státy nevidí svoji roli jako hlavního poskytovatele. (Torgersen, 1987)

Ministerstvo pro místní rozvoj ČR definuje bytovou politiku jako soubor opatření vedoucích k vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014)

## 1.7 Typy bytové politiky

Jednotlivé typy bytových politik jsou velmi specifické a vždy závisí na situaci v oblasti bydlení v jednotlivých zemích. Za hlavní kritérium, podle něhož lze třídit bytové politiky, se považuje rozsah intervence státu na trhu s byty. Podle tohoto kritéria Poláková (2006) člení bytové politiky na:

### 1. Doplnková bytová politika

Stát spoléhá hlavně na tržní mechanismus a zaměřuje se především na pomoc nízkopříjmovým a jinak znevýhodněným skupinám obyvatel.

Tento systém se uplatňuje například ve Velké Británii

### 2. Komplexní bytová politika

Vyznačuje se silnou intervencí státu na trhu s byty a zaměřuje se na všechny vrstvy a skupiny obyvatel. Typická je tato politika pro Francii, SRN, Nizozemsko a severské státy.

Podrobněji lze členit bytovou politiku podle druhu prosazované sociální politiky (druhu sociálního státu) a to na čtyři základní typy evropské bytové politiky:

#### 1. Sociálně demokratický model

Tento model je založen na celospolečenské solidaritě a zajišťování bydlení zejména z veřejných zdrojů. Podporuje rovný přístup všech občanů k bydlení a stát se snaží vyrovnávat

šance všech jednotlivců. Nevýhodou tohoto modelu je především velká finanční náročnost na veřejné zdroje a předpoklad vysoké míry sociální tolerance daňových plátců. Tento model je dlouhodobě neudržitelný a neefektivní. Uplatňují ho hlavně severské státy.

## 2. Korporativistický model

Je založen na vlastní participaci občanů v oblasti bydlení a odvíjí se hlavně od pracovní aktivity jedince na trhu. Spoléhá na tržní mechanismus a za základ pro zajištění bydlení považuje soukromé finanční prostředky jednotlivců. Současně však zůstávají i poměrně silné intervence státu, avšak nároky na veřejné rozpočty už nejsou tak značné. Smyslem této politiky je usnadnit obyvatelům přístup k bydlení v životních situacích, kdy si ho nejsou schopni zajistit ze svých příjmů. Tento model je typické pro Německo, Rakousko či Francii.

## 3. Liberální model

Klade velký důraz na aktivitu jednotlivce a jeho osobní soběstačnost. Občan je z velké části sám odpovědný za zajištění svého bydlení. Pomoc státu je zaměřena pouze na ty, kteří ji opravdu potřebují a je financována převážně ze soukromých finančních prostředků a doplnkově z veřejných financí.

## 4. Rudimentární model

Tento model bytové politiky se již považuje za extrémní případ liberálního přístupu k občanům v oblasti bytové politiky. Občan je plně odpovědný za svou situaci, stát se angažuje jen minimálně a sotva tvoří určitou záchrannou síť. Tento model zastávají hlavně jižní státy jako je Portugalsko, Řecko aj. (Poláková, 2006)

## **1.8 Cíle bytové politiky**

Jak tvrdí Lux a Kostecký (2011) principy a cíle bytové politiky státu by měly spočívat 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.

Podle Ministerstva pro místní rozvoj (2014) musí mít každá racionální bytová jasně formulovaný cíl, kterým by mělo být především zajištění odpovídajícího a cenově dostupného bydlení pro všechny obyvatele. Důležité je správně stanovené cíle kvantifiko-

vat a je důležité, aby nastavená kritéria odpovídala ekonomické situaci země (nezatěžovala příliš veřejné rozpočty), aby odpovídala situaci na trhu s byty a aby byla schopná přizpůsobit se měnící situaci na trhu bydlení.

Mezi hlavní kritéria je možné zařadit například dostupnost bydlení, kvalitu bydlení či finanční dostupnost bydlení.

## **1.9 Nástroje bytové politiky**

Nástroje bytových politik se v jednotlivých zemích rovněž liší stejně tak jako se liší chápání jejich chápání uspokojivé úrovně bydlení. I přes tyto odlišnosti lze, jak tvrdí Poláková (2006), rozdělit nástroje bytové politiky, kterými stát zasahuje do trhu s bydlením do čtyř základních skupin:

### **1.9.1 Regulace**

Většinou se týkají nájemného a reguluje se jeho výše placená nájemníky nebo také zisk pronajímatele. Regulacemi stát bojuje proti stoupání cen nájemného na úroveň, kterou si již domácnosti nemohou dovolit. Jistou formu regulace představuje i administrativní přidělování bytů podle určitých pravidel, které zájemce musí splnit.

### **1.9.2 Podpora výzkumu a poskytování informací**

Shromažďování a šíření informací o trhu s bydlením pomáhá zlepšit orientaci obyvatel při hledání vhodného bydlení a může přispět ke zvýšení jejich mobility. Šíření informací také pomáhá snížit průměrnou dobu neobsazenosti bytů a tím i náklady, které s neobsazeností souvisí.

### **1.9.3 Posilování konkurence**

Obce jsou chápány jako další subjekt na straně nabídky na trhu s byty. Tuto intervenci realizují například poskytováním obecních pozemků na výstavbu, nabídkou bytů z bytového fondu obce s nižším nájemným atd. Této intervenci však bývá vytýkáno, že narušuje svobodné podnikání v oblasti bydlení. Na obranu však lze říci, že pokud trh nedokáže uspokojit základní potřeby obyvatel jako je bydlení, musí stát použít nástroje, které tyto potřeby zajistí.

#### 1.9.4 Subvencování

Subvencování patří mezi nejznámější formu intervencí státu. Jedná se o podporu bydlení z veřejných prostředků. Může být však kontraproduktivní a v určitých chvílích vede ke zvýšení cenové hladiny v dané oblasti. Dalším problémem je také zneužívání subvencování, finanční a administrativní náročnost. Je nutné neustále sledovat její efektivnost a účinnost (Poláková, 2006)

Lux a Kostelecký (2011) naproti tomu klasifikují nástroje bytové politiky do pouze dvou základních podskupin a to na podporu nabídky, která spočívá v přímé finanční podpoře výstavby nových bytů a podporu poptávky, která spočívá ve zvýšení příjmů a tím i zvýšení koupěschopnosti občana přidělením různých grantů a dávek, které pak občan může využít jak v oblasti nové bytové výstavby, tak v oblasti staršího bydlení. Lux a Kostelecký (2011) také upozorňují na to, že v posledních desetiletích je v oblasti bytové politiky ve vyspělých evropských zemích možné pozorovat trend významného odklonu od podpor nabídky směrem k podporám poptávkové oblasti. Tento trend je například typický pro Velkou Británii, Nizozemsko, Švédsko, Francii a Finsko, což jsou země s tradičně vysokou podporou nabídky ve formě sociálního bydlení. Tento trend však byl vyvolán spíše dosažením relativního bytového dostatku v závislosti na snížení porodnosti a tlakem na snížení deficitů a výdajů veřejných financí

## 2 PRÁVNÍ ÚPRAVA BYDLENÍ A ROZBOR BYTOVÉ POLITIKY V ČESKÉ REPUBLICE

### 2.1 Vývoj bytové politiky v ČR

#### Bytová politika do roku 1948

Podle Luxe a Kosteckého (2011) se hlavní faktory ovlivňující rozvoj bydlení v České republice postupem času měnily. Od podmínek zemědělské výroby přes období průmyslové industrializace až po současné suburbanizační trendy. Až do začátku II. světové války se systém bydlení u nás vyvíjel podobně jako v ostatních okolních zemích. Československo patřilo k nejvyspělejším zemím s postupně se rozvíjejícím trhem bydlení. Již na přelomu 19. a 20. století se začaly objevovat první formy veřejné podpory bydlení a i přesto, že na konci 19. století bylo zcela dominantní vlastnické bydlení, tak značný růst začalo ve městech zaznamenávat i bydlení nájemní. Trh nájemního bydlení nebyl tehdy nijak regulován a první zásah v oblasti bydlení byl až v roce 1892 zákon č. 253/1852 říšského zákoníku, který reguloval zakládání svépomocných bytových družstev a zákon č. 37/1892 říšského zákoníku, který osvobodil výstavbu dělnických domů od daně. Před druhou světovou válkou existoval v naší zemi již poměrně rozsáhlý trh nájemního bydlení. Ovšem druhá světová válka přinesla řadu zásahů do oblasti bydlení a znamenala konec volného trhu s byty na našem území. Byla zavedena regulace nájmu a část bytového fondu bylo zkonfiskováno (zejména židovského)

#### Bytová politika 1948-1989

Poláková (2006) tvrdí, že zajištění bydlení pro obyvatelstvo bylo v nedemokratickém státě považováno za politicky velmi důležité. Při přidělování bytů byly preferovány rodiny s dětmi a byl kladen důraz na nízké nájemné, které však neodpovídalo nákladům na bydlení a muselo být dotováno ze státního rozpočtu. Ztrátovost se však rychle zvyšovala a bylo nutné řešit bytovou výstavbu s podnikovou sférou (výstavbou podnikových bytů) a v druhé polovině 50. let začala vláda situaci řešit panelovou výstavbou, která měla zajistit rychlé a levné bydlení. Výsledkem jsou dodnes známá panelová sídliště, která vznikala na zelených loukách. Účel výstavby však splněn nebyl, snížily se sice náklady na výstavbu, ale počet a kvalita postavených bytů byla stále nedostačující



Období mezi léty 1960-1989 se vyznačovalo v Československu poměrně intenzivní bytovou výstavbou. V letech 1971-1974 bylo dokončeno celkem 614 tisíc nových bytů, z nichž více než 90% tvořily byty I. kategorie. Výrazně poklesl nedostatek bytů a zvyšování počtu bytů bylo doprovázeno i zvyšováním kvality bytů, což znamenalo, že rostla průměrná velikost bytů a zvyšovala se jejich celková vybavenost. V porovnání s tehdejšími bytovými standardy a vývojem bytového fondu v západoevropských zemích byla tato zlepšení však stále nedostatečná. Velkým problémem byla také údržba a správa bytového fondu. Objem prostředků určených na opravy byl oproti potřebám mnohem nižší a finance byly orientovány primárně na výstavbu nových bytů než na správu starších bytů. Z tohoto důvodu došlo v letech 1960-1971 ke značnému úbytku bytů (zhruba 40% nové výstavby) zejména z důvodů fyzické likvidace v důsledku špatného technického stavu, zdravotní závadnosti, nevyhovujícímu stavu atd. Nejrozsáhlejší nerealizovaná údržba panovala v komunálních bytech, v nejlepším stavu byly zpravidla byty družstevní. V mezinárodním srovnání byla intenzita bytové výstavby v těchto letech v Československu srovnatelná s ostatními socialistickými státy té doby, ale v celoevropském měřítku značně zaostávala. (Poláková, 2006)

### **Bytová politika po roce 1989 až po současnost**

V bytové politice došlo po roce 1989 k výrazným změnám zejména v souvislosti s ekonomickou transformací, společenskými, sociálními a politickými změnami. Do popředí se začal dostávat vlastnický sektor bydlení a postupně se tlumil sektor nájemního a družstevního bydlení. (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2014)

Úroveň i dosažitelnost bydlení se za posledních dvacet let výrazně zlepšila, problémem však je špatný stav veřejných rozpočtů omezující možnosti a schopnosti státu podporovat oblast bydlení pouze s využitím prostředků státního rozpočtu. Dostupnost bydlení byla pozitivně ovlivněna zejména privatizací bytového fondu obcemi a ukončením selektivní regulace nájmu bytů přetrvávající z období před rokem 1989. I přes rozporuplné reakce a kritiky týkající se zejména cen, za které byly bytové jednotky prodány novým majitelům se podařilo snížit finanční náklady na bytovou údržbu a přenést odpovědnost za stav svého majetku na nové majitele.

V současné době mezi hlavní cíle státu v oblasti bydlení patří dostupnost přiměřeného bydlení, vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení a trvalé zvyšování kvality bydlení.

Plněním těchto cílů je v České republice pověřeno několik institucí, kterými se budu zabývat podrobněji v následující kapitole. (Koncepce bydlení do roku 2020, 2011)

Právní úpravu v oblasti bytové politiky v České republice zajišťuje vícero zákonů, nařízení vlády, vyhlášek a jiných právních předpisů. Komplexní legislativní úprava, která by tuto oblast upravovala, zde však chybí. Situace se výrazně změnila od 1.1. 2014, kdy vstoupil v účinnost nový občanský zákoník, který nahradil celou řadu zákonů a nařízení. V této kapitole se budu zabývat legislativou upravující oblast bydlení, vývojem bytové politiky v ČR, institucemi zajišťujícími bytovou politiku v ČR a strategickými dokumenty zabývající se bytovou politikou.

## **2.2 Státní instituce zajišťující bytovou politiku v ČR**

Koncepce bytové politiky schválena vládou ČR představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

### **2.2.1 Ministerstvo pro místní rozvoj**

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem v problematice bytové politiky v České republice a spravuje finanční prostředky na její financování již od 1. ledna 1996.

Mezi hlavní cíle, které si MMR v oblasti bydlení stanovilo, a kterých chce dosáhnout, patří:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,
- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,

- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných podpor s komunitárním právem.  
(Ministerstvo pro místní rozvoj, 2002 - 2014)

Programy podpory, které se týkají bytové politiky v ČR má také na starost Ministerstvo pro místní rozvoj, které je již od roku 2002 pravidelně každým rokem zajišťuje. Za tuto dobu se MMR zaměřovalo nejvíce na Programy regenerace panelových sídlišť, Programy podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury, Programy rekonstrukce bývalých vojenských objektů pro účely nájemního bydlení, Podporu oprav domovních olověných rozvodů, Podporu výstavby podporovaných bytů. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2002 - 2014)

Pro aktuální rok 2014 vyhlásil ministr pro místní rozvoj výzvu k podávání žádostí o dotace z programu Podpora bydlení pro tyto podprogramy:

- 1) Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2014** - cílem je poskytování dotací obcím na regeneraci veřejného prostranství panelového sídliště, které má nejméně 150 bytů. Dotace může pokrýt až 70% rozpočtových nákladů, maximálně však 4 mil. Kč.
- 2) Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2014** - cílem je rozšířit nabídku pozemků pro budoucí bytovou výstavbu bytových či rodinných domů. Obec může získat dotaci 50 tis. Kč na 1 byt, který bude následně na zainvestovaných pozemcích postaven.
- 3) Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2014** - výsledkem by měl být vznik podporovaných bytů na území ČR sloužících k poskytování sociální bydlení osobám, které mají ztížený přístup k bydlení kvůli nepříznivé sociální situaci - věk, zdravotní stav, jiné sociální okolnosti.
- 4) Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2014** - cílem je zkvalitnění bytového fondu a snížení hodnoty olova v pitné vodě. Dotaci může získat fyzická i právnická osoba a to ve výši až 20 tis. Kč na 1 bytovou jednotku. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014)

### 2.2.2 Ministerstvo práce a sociálních věcí

Otázce bydlení se také věnuje Ministerstvo práce a sociálních věcí, které poskytuje příspěvek na bydlení sloužící ke krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Výše tohoto příspěvku se stanovuje podle rozdílu mezi normativními náklady na bydlení a násobkem rozhodného příjmu a koeficientu 0,3 (v Praze 0,35). Dále MPSV poskytuje pomoc občanům formou dávek mimořádné okamžité pomoci v situacích nepříznivého a mimořádného charakteru, kdy je potřeba poskytnout pomoc bezprostředně. Výše částky záleží na konkrétní situaci, kterou stanovuje zákon. Další dávkou pomoci v hmotné nouzi je tzv. doplatek na bydlení, který společně s příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit náklady na bydlení. (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2014)

### 2.2.3 Ministerstvo financí

Ministerstvo financí má v kompetenci podporu stavebního spoření se státním příspěvkem podle zákona č. 95/1993 Sb., o stavebním spoření a státní podpoře stavebního spoření ve znění pozdějších předpisů. Cílem je motivovat obyvatele ke spoření na bytové potřeby. Podmínky tohoto spoření se však měnily s tím, jak se střídaly vlády v České republice a v současné době je tak výše podpory, která je připisována na účet klienta u některé ze stavebních spořitelien je stanovena zákonem a v současné době čin 10% z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč.

Mezi další finanční podpory, které Ministerstvo financí zavedlo, patří například snížené DPH pro novou bytovou výstavbu v kategorii DPH, dále osvobození od daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti ve které prodávající prokazatelně bydlel, má trvalé bydliště či vlastnický podíl určitou stanovenou dobu před prodejem a další významnou podporou je možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení bydlení od základu pro výpočet daně z příjmu. Podmínky a podpory se však v České republice výrazně mění podle aktuální situace v politickém prostředí, které není příliš stabilní. (Ministerstvo financí, © 2005-2014)

### 2.2.4 Ministerstvo životního prostředí

Ministerstvo životního je další institucí zasahující do oblasti bytové politiky. Od roku 2009 má ve svých kompetencích program administrovaný Státním fondem životního prostředí

zaměřený na úsporu energie a obnovitelné zdroje energie v rodinných a bytových domech s názvem Zelená úsporám. (Ministerstvo životního prostředí, 2008-2012)

V současnosti probíhá již třetí výzva tohoto programu s názvem Nová zelená úsporám, který je financován ze Státního fondu životního prostředí České republiky a jeho cílem je realizovat opatření vedoucí k úsporám energie v budovách, efektivnímu využití zdrojů energie, zlepšení stavu životního prostředí a snížení emisí skleníkových plynů. Od dubna roku 2014 budou moci zájemci o dotaci znovu podávat své žádosti díky vyhlášené výzvě ministra životního prostředí.

V rámci této výzvy jsou podporovány následující tři oblasti:

Oblast podpory A - snižování energetické náročnosti stávajících rodinných domů

Oblast podpory B - výstavba rodinných domů s velmi nízkou energetickou náročností

Oblast podpory C - efektivní využití zdrojů energie (Nová zelená úsporám, 2014)

### 2.2.5 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení byl založen zákonem 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 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. Tento fond je garantem plnění strategického dokumentu Koncepce bydlení ČR do roku 2020, kterému se budu podrobněji věnovat v následující kapitole. Jeho hlavním cílem je podpora bydlení pro sociálně, zdravotně či jinak znevýhodněné občany, motivování vlastníků k péči o své bydlení a také vytváření programů na podporu obcí. Dalším cílem Státního fondu rozvoje bydlení je zajistit prostředky na podporu a rozvoj bydlení bez omezení stavu státního rozpočtu. Programové zajištění fondu spočívá v poskytování nízkouročených úvěrů, u kterých jejich návratnost zajistí možnost poskytování podpory dalším zájemcům a nikoli zisk pro stát. (Státní fond rozvoje bydlení, 2014)

SFRB také nově od 16. ledna 2014 provozuje **Portál o bydlení**, jehož smyslem je soustředit rozsáhlé množství informací souvisejících s bydlením a bytovou politikou na jednom místě a zajistit jejich členění, strukturu a přehlednost. Na portálu [www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz) lze nalézt ověřené právní i praktické informace v aktuální a ucelené podobě tak, aby se mohl v této problematice zorientovat každý, kdo potřebuje správné informace k bydlení. Postupně se k portálu připojují také města, obce a krajské úřady, které budou na Portál

umist'ovat aktuální informace ze svých míst a regionů. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014)

### 2.3 Základní právní rámec v oblasti bydlení

Základní právní rámec v oblasti bydlení poskytuje již **Listina základních práv a svobod**, která je součástí ústavního pořádku České republiky. Ta zaručuje, že každý má právo vlastnit majetek a konkrétně o obydlí hovoří článek 12 LZPS, který se zabývá nedotknutelností obydlí, domovními prohlídkami a jinými zásahy do nedotknutelnosti obydlí.

(ČESKO, 1992)

#### **Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích**

Hlava II pojednávající o samostatné působnosti obce rovněž řeší otázku bydlení. V paragrafu §35 (2) stojí, že 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. (ČESKO, 2000)

#### **Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník**

Do letošního roku byla situace v oblasti bytové politiky poněkud nepřehledná až matoucí, ale situaci pomohl zlepšit zákon č. 89/2012 Sb. Nový občanský zákoník, který nabyl účinnosti dne 1.ledna 2014, upravuje věcná práva a konkrétně bytové spoluvlastnictví v hlavě II, oddílu 5, kterým nahradil dřívější samostatný zákon o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., kterým se do té doby upravovali některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům.

V obecných ustanoveních se lze dočíst toto:

#### **§ 1158**

(1) Bytové spoluvlastnictví je spoluvlastnictví nemovité věci založené vlastnictvím jednotek. Bytové spoluvlastnictví může vzniknout, pokud je součástí nemovité věci dům alespoň s dvěma byty.

(2) Co je stanoveno v tomto oddílu o bytu, platí také pro nebytový prostor, jakož i pro soubor bytů nebo nebytových prostorů.

### § 1159

Jednotka zahrnuje byt jako prostorově oddělenou část domu a podíl na společných částech nemovité věci vzájemně spojené a neoddělitelné. Jednotka je věc nemovitá.

Nový občanský zákoník dále upravuje například otázky výstavby domů s bytovými jednotkami, práva a povinnosti vlastníků, správu domů a pozemků, společenství vlastníků a jiné. Dále tento zákoník zrušil zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu, kterým se dříve upravovalo regulované nájemné a zákon č. 116/1990 Sb., o nájmu a podnájmu nebytových prostor. (ČESKO, 2012)

#### 2.3.1 Seznam právních předpisů v platném znění

Ministerstvo pro místní rozvoj zveřejnilo k 2.1. 2014 aktuálně platný kompletní seznam legislativy zabývající se oblastí politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a nájmu bytů a nebytových prostor. Kompletní verzi tohoto seznamu lze nalézt v příloze P 1. Z tohoto seznamu patří mezi nejdůležitější:

- 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.
- Tímto zákonem se zřizuje Státní fond rozvoje bydlení se sídlem v Olomouci, jehož účelem je finančně podporovat rozvoj bydlení v České republice. Konkrétně lze finanční prostředky soustředěné v tomto fondu použít ke krytí části nákladů na opravy, modernizaci či výstavbu bytů formou úvěru, ke krytí úroků z úvěru poskytnutých bankami fyzickým a právnickým osobám na opravy, modernizace, regeneraci a výstavbu bytových domů, k nákupu hypotečních zástavních listů, k nákupu dluhopisů, jejichž emitentem je Česká národní banka, dále také k úhradě závazků z vydaných dluhopisů a k úhradě nákladů spojených se správou Fondu.
- 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).

Tento zákon upravuje základní podmínky poskytnutí finanční podpory na výstavbu družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení a také postupy ke stanovení její maximální výše. Dále upravuje podobu žádosti o podporu a postup při čerpání podpory

- Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č.67/2013 Sb. konkrétně vymezuje služby spojené s bydlením, jejich rozsah a také upravuje a definuje výši záloh za služby a způsob změny jejich výše. Dále se zabývá rozúčtováním nákladů za služby, vyúčtováním a splatností přeplatků a nedoplatků, možností nahlížení do podkladů k vyúčtování a vypořádávání námitek k nim. Rovněž se zabývá paušálními platbami a také možností udílení pokut a poplatků z prodlení.

- Zákon č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Součástí tohoto zákona je úprava některých podmínek bezúplatného převodu vlastnického práva k jednotkám nebo skupinovým rodinným domům některých bytových družstev (především těch, které vznikly před 1.1. 1992 nebo jejich právních nástupců). Dále tento zákon upravuje práva a povinnosti související s úvěry poskytnutými podle právních předpisů o družstevní bytové výstavbě a řeší případy, kdy převádějícímu družstvu vznikne povinnost vrátit státní příspěvky poskytnuté podle právních předpisů o bytové výstavbě. Zákon také řeší například služebnost bytu vystavěného nástavbou nebo vestavbou, jestliže nájemci zanikne členství v bytovém družstvu. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014)

## **2.4 Strategické dokumenty ČR pojednávající o bytové politice**

### **2.4.1 Koncepce bytové politiky 2005-2010**

Cíle a zaměření bytové politiky v České republice je plánováno vždy na určité časové období. V roce 2005 byl přijat strategický dokument s názvem Koncepce bytové politiky pro období 2005-2010, který vycházel z Programového prohlášení vlády a byl zaměřen převážně na makroekonomický rámec bydlení, omezení ze strany veřejných financí a také vliv evropské integrace. Jako hlavní cíle byly pro toto období stanoveny zvyšování dostupnosti bydlení, zvyšování nabídky bydlení novou výstavbou, zvyšování kvality bydlení a aplikace pravidel a legislativy společného evropského trhu. Cíle stanovené touto koncepcí se dařilo



poměrně slušně naplňovat, ovšem podpora dostupnosti bydlení se ubírala spíše jiným směrem a to vlastnickým bydlením. Nepodařilo se zajistit stabilní nástroje pro financování bytové politiky prostřednictvím MMR a SFRB. (Koncepte bytové politiky, 2005)

#### **2.4.2 Koncepte bydlení ČR do roku 2020**

Aktuální cíle a priority státu v oblasti bydlení jsou formulovány v dokumentu s názvem Koncepte bydlení ČR do roku 2020, který byl vytvořen v roce 2011 společností KPMG v součinnosti s pracovníky Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

Tento strategický dokument je členěn na část analytickou, která se zabývá dostupnými údaji, zkušenostmi a poznatky z bytové politiky ČR, především z předchozí koncepte pro roky 2005-2010 a část návrhovou, která formuluje vize, cíle, priority, nástroje a úkoly pro státní orgány na následující období. (Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011)

#### **Cíle a priority:**

##### **Dostupnost**

Cílem státu je motivovat občany, aby si byli schopni zajistit bydlení vlastními silami. Existují však skupiny obyvatel, které toho z objektivních důvodů nejsou schopny a těm stát musí poskytnout pomoc. Základním předpokladem pro naplnění cílů v části dostupnost je naplnění cílů týkajících se stability.

Mezi hlavní priority v části vize dostupnost patří vyváženost podpor vlastnického a nájemního bydlení, zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu osob, které mají ztížený přístup k bydlení, snižování nákladů spojených s bydlením, pomoc státu při živelných pohromách a předcházení vzniku škod způsobených živelnými pohromami.

##### **Stabilita**

Bydlení je pro každého občana spojeno s potřebou bezpečí, jistoty a stability. Ať už stability sociální (udržení sociální vrstevnatosti a různorodosti), stability ekonomické či stability prostředí. Stabilita je důležitá v oblasti bydlení jak pro mladou generaci, tak pro střední generaci a zvláště pak pro seniory. Určitou stabilitu vyžadují i investoři, kteří riskují své peníze a jejich investiční ochota s nejistotou vývoje legislativy značně klesá. Základními předpoklady existence stabilního prostředí v oblasti bydlení je stabilita systému financování, stabilita legislativy a stabilita institucí.

Za hlavní prioritu cíle stabilita je považováno stabilní portfolio zdrojů financování, dále pak snížení finančního zatížení systému, stabilní právní úprava ve veřejnoprávní oblasti (specificky upravující procesy ve výstavbě), stabilní právní úprava v soukromoprávní oblasti (nájem, vlastnictví bytu), respektování principu ekonomické přiměřenosti a udržitelnosti veřejných rozpočtů při aplikaci práva EU, důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení a posílení role obcí v bytové politice.

### **Kvalita**

Zvyšování kvality bydlení by mělo být úkolem každé politické reprezentace a tedy i jedním z cílů bytové politiky státu. S měnícími se vnějšími faktory a podmínkami se mění i priority při dosahování zvyšování kvality bydlení. Cílem státu je zvyšování kvality bydlení, avšak za přísného dodržení principu ekonomické přiměřenosti a trvalé udržitelnosti vynaložených finančních prostředků.

Za hlavní priority byly v tomto dokumentu označeny: snižování investičního dluhu, kvalita vystavěného prostředí (specificky s ohledem na bydlení) a podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

Aby byla zajištěna kontrola plnění úkolů vedoucích ke splnění zadaných cílů, tak ministerstvo pro místní rozvoj každoročně předkládá vládě Zprávu o plnění úkolů uložených v Koncepti bydlení České republiky do roku 2020 za uplynulý rok. Součástí bývá i grafická příloha v podobě tabulky s jednotlivými úkoly a stavem či termínem jejich splnění.

(Koncepte bydlení ČR do roku 2020, 2011)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

### 3 POLOHA A PŘEDSTAVENÍ MĚSTA ZNOJMA

Jihomoravské město Znojmo rozkládající se na levém břehu řeky Dyje na rozhraní Znojmské pahorkatiny a Dyjsko-svrateckého úvalu v příhraničí s Rakouskem je druhým největším městem Jihomoravského kraje. Po stránce zeměpisné má velmi příznivou polohu, která značí poměrně teplé a suché podnebí, které mimořádně přeje pěstování vína, zeleniny, meruněk a obilí. Katastrální výměra města je 66 km<sup>2</sup> a leží v nadmořské výšce 290 m. Od města Brna je vzdáleno 52 km jihozápadním směrem. Od roku 1960 je okresním městem Jihomoravského kraje, předtím od roku 1949 mělo stejné postavení v rámci tehdejšího Brněnského kraje. ( Informační portál Znojmo, 2014)



Obrázek 1: Poloha města Znojma na mapě ČR

Zdroj: Regionální informační servis, © 2012-2014

## 4 HISTORICKÝ VÝVOJ MĚSTA ZNOJMA A JEHO OSÍDLENÍ

### Nejstarší záznamy

Jihomoravské město Znojmo se řadí mezi nejstarší města České republiky. Díky teplému podnebí a úrodné půdě zde první zmínky o osídlení pochází už ze staršího paleolitu. Trvalé osídlení pak historici datují od příchodu Slovanů na Moravu v 6. století. V 9. až 10. století plnilo Hradiště u Znojma funkci správního centra Velkomoravské říše. V 11. století se toto správní centrum přesunulo na protější vyvýšeninu, kde vzniklo přemyslovské sídlo - Znojmský hrad s románskou rotundou sv. Kateřiny. V okolí hradu vznikala raně středověká sídelní aglomerace, kterou v roce 1226 povýšil král Přemysl Otakar I. na královské město. (Strategický plán rozvoje města Znojma, 2007)

V roce 1335 se ve Znojmě konala svatba nejmladší dcery krále Jana Lucemburského a při bujarých oslavách vypukl mohutný požár, při kterém vyhořela téměř polovina města i s hradem. Požárem poničené domy i s hradem se však měšťanům podařilo během následujících sto let nově vybudovat a započalo se ještě důkladnějším opevnováním hradbami a strážními věžemi. Znojmo hrálo důležitou roli v mnoha zásadních okamžicích českých zemí. (Znojmo, 2014)

První evidenční záznam týkající se stavu bytového a domovního fondu pochází ze 14. století a dokládá, že ve Znojmě tehdy bylo evidováno celkem 501 domů, z nichž 176 patřilo Němcům, 145 Čechům a u zbylých domů majitel nebyl uveden.

Další záznam pochází z let 1667-1668, který již dokládá existenci 921 osídlených domů, 151 lhotních domů a 485 neosídlených domů. V těchto údajích jsou však započítány kromě domů v centru i domy v přilehlých městských částech Louka a Hradiště.

### Druhá polovina 19. století

Podobu nedobytné pevnosti si Znojmo zachovalo až do začátku 19. století, kdy byla další část hradeb zrušena a město se začalo rozvíjet dále do krajiny. Velký vliv na dnešní podobu města měl regulační plán na rozšíření města z let 1870/1871 díky němuž se historickému centru vyhnuly rozsáhlé demolice a navázala na něj nová zástavba, která vznikla na místech tehdejších vinic a sadů. (Strategický plán rozvoje města Znojma, 2007)

Záznamy z roku 1834 již mluví pouze o 846 obydlích domech v samotném centru.

S rozvojem průmyslové výroby ve Znojmě v druhé polovině 19. století rostly také nároky na obydlí vzrůstajícího obyvatelstva. Nedostatek volných bytů byl nejprve řešen výstavbou v historickém areálu, při čemž se využívalo hlavně nadstaveb starých budov, protože volné prostory pro novostavby prakticky neexistovaly a pro novou výstavbu muselo docházet k boření starých budov. Zlom nastal v roce 1847, kdy byla odstraněna tzv. Dolní brána a část tzv. Horní brány, čímž se Znojmo z původního historického centra začala rozvíjet dále do krajiny. Na zelené louce tak začaly vyrůstat velké obytné bloky tvořené vesměs dvoupatrovými obytnými domy a veřejnými budovami. Vznikly tak ulice J. Fučíka, Havlíčkova, Marxova, Leninova, Alšova, Pohraniční stráže, Gottwaldova, Malinovského, Engelsova, Lidická, Jarošova, náměstí Republiky a celá řada dalších, které byly lemovány obytnými domy. Stavební ruch v těchto lokalitách pokračoval až do první světové války. (Taussig, 1931)

Rok	1834	1870	1890	1900
Počet obyvatel	5411	10415	14516	16261
Počet domů	846	1044	1044	1211

Tabulka 1: Růst počtu obyvatel a domů ve Znojmě

Zdroj: Taussig, 1931

### Po I. sv. válce

Do r. 1918 byla ve Znojmě převaha německého obyvatelstva a až později českého. V roce 1918 byl učiněn první pokus o odtrhnutí Znojma od nově vzniklé Československé republiky, který byl tehdy ještě neúspěšný. Po mnichovském diktátu však Znojmo nakonec bylo odtrženo od Československé republiky a stalo se součástí Sudet. Bytová tíseň se tehdy neřešila státní výstavbou, ale zejména organizováním stavebních družstev. Tím nejsilnějším bylo v poválečném období sociálně demokratické stavební družstvo Domovina. Pro představu rozsáhlosti toho družstva uvedu příklad, že za stejnou dobu postavilo jediné družstvo do roku 1929 celkem 603 bytů oproti 204, které financovalo město.

Území města Znojma se v této době značně rozrostlo administrativním sloučením s předměstskými osadami - Loukou, Hradištěm a Mansberkem. A hlavně v těchto předměstích se začala zvětšovat výstavba novostaveb, nájemních domů a rodinných domků a začaly vzni-

kat celé urbanistické soubory. V roce 1921 bylo zadokumentováno celkem 1469 obydných domů. (Buchníček, 1946)

### **Po II. sv. válce**

Ve druhé světové válce utrpělo rozsáhlé škody způsobené bombardováním a bylo osvobozeno až v poslední den války dne 8.5. 1945. Rudou armádou. (Znojmo, 2014)

K zásadním změnám v osídlení došlo po nacistické okupaci v roce 1938 a zvláště po roce 1945 v souvislosti s odsunem německého obyvatelstva, novým osídlením a znárodněním majetku. (Bartoš, 1984)

Před zrušením zemského řízení do konce roku 1948 bylo město Znojmo centrem politického okresu. Za Rakouska-Uherska a za první Československé republiky bylo až do roku 1928 statutárním městem (Informační portál Znojmo, 2014)

Po odsunu Německého obyvatelstva se naskytla možnost realizace tzv. regulačního plánu, který do té doby nebylo možné prosadit kvůli tehdejšímu majetkovým poměrům. Poté co se však většina domů stala státním majetkem, již tomuto plánu nestálo nic v cestě. Během této regulované výstavby došlo k rozšíření některých ulic a náměstí, výstavbě nových školních budov, reprezentačních budov, bytových domů, radnice, krytých lázních atd. Hlavním cílem tohoto plánu bylo zlepšit výstavbu města po estetické stránce, která za války značně utrpěla. Během válečných let bylo zcela zničeno 47 a poškozeno více než 600 domů, což tehdy pro Znojmo nebylo zrovna malé číslo. Celková škoda na obytných budovách se vyšplhala až k 28 milionům Kčs a celkově na všech budovách škody představovaly 160 milionů Kčs. Ostatní domy, které neutrpěly při bombardování a zůstaly prázdné po odsunutém německém obyvatelstvu, byly také ve značně zanedbaném stavu hlavně z důvodu, že němečtí muži byli po celou dobu války na frontě a o budovy neměl kdo pečovat.

Po osvobození Znojma Rudou armádou nastal o tyto zanedbané německé usedlosti velký zájem a započala osídlovací akce. Znojemsko, jako známý zemědělský kraj měl tehdy velmi dobré jméno, a proto byl prvním krajem, který byl z pohraničních okresů v Československu zcela a nejrychleji osídlen. Podle osídlovacího plánu, který zpracovalo tehdejší ministerstvo do Znojma přišli obyvatelé z Hradištska a Kyjovska a to z toho důvodu, že se v těchto regionech pěstovali přibližně stejné produkty (hlavně víno) a nebylo tedy způsobena mezera v zemědělské výrobě. (Buchníček, 1946)

Rok	1869	1880	1900	1910	1921	1930	1950
Počet domů	878	933	1132	1229	1469	2189	2437

Tabulka 2: Vývoj počtu domů ve Znojmě

Zdroj: Bartoš, 1984

V roce 1953 byly ve Znojmě vytvořeny první bytové podniky, které měly ve správě cca 700 domů v celkové hodnotě okolo 400 milionů Kčs a jejichž úkolem bylo z bytového majetku vytvořit tzv. Bytové hospodářství. Hospodaření mělo být finančně zabezpečeno prostřednictvím Fondu bytového hospodářství, který získával prostředky ze státního rozpočtu a z jednotlivých obvodů bytového hospodářství. Ve Znojmě bylo původně vytvořeno pět samostatných bytových podniků, ale kvůli rostoucí administrativě a nákladům došlo ke sloučení těch menších do Podniku bytového hospodářství, který později přešel do Okresního bytového podniku s působností ve Znojmě, Moravském Krumlově a Miroslavi.

V roce 1960 byla zahájena další nová bytová výstavba, ale bytová situace se lepšila velmi pomalu, protože se objevovalo stále více havarijních bytů, množily se žádosti majitelů rodinných domů a uvolnění bytů v jejich domech a přibývaly byty se zdravotní závadností. Řešením problému s nedostatkem volných bytů byl rok 1962 a tehdejší výstavba 450-ti bytů na sídlišti Pražská, ke kterým později přibýlo ještě zhruba 280 dalších. Na tento trend navázala realizace dalšího sídliště v letech 1974-1985 na ulici Dukelská, kde bylo vybudováno přes 1800 bytových jednotek.

V roce 1976 spravoval Okresní bytový podnik ve Znojmě celkem okolo 6 000 bytových jednotek, z nichž 34,4% bylo zařazeno do I. kategorie, 37,1% do II. kategorie, 12,6% do III. kategorie a 15,9% do IV. kategorie.

V období tzv. sedmé pětiletky došlo do konce roku 1984 k povinné modernizaci zhruba 134 bytových jednotek ve správě Okresního bytového podniku a během osmé pětiletky proběhla realizace sídliště Přímětice. (Svoboda, 1986)

Historické centrum, rozkládající se na ploše větší než 70 ha, si však i přes všechny tyto zásadní změny zachovalo až do současnosti zhruba 163 kulturních památek a bylo v roce 1971 vyhlášeno městskou památkovou rezervací. Právem se tak Znojmu říkalo a stále říká „Perla jižní Moravy“. (Strategický plán rozvoje města Znojma, 2007)



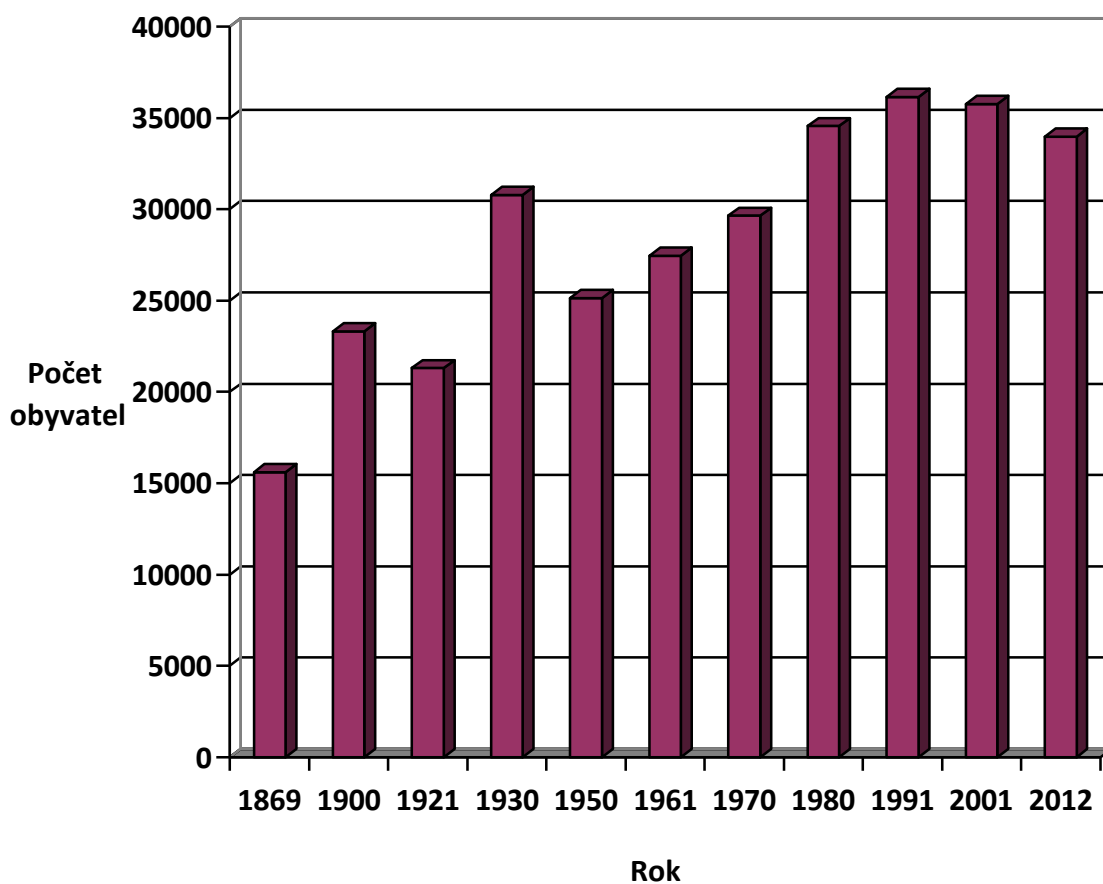
## 5 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA MĚSTA ZNOJMA

### 5.1 Obyvatelstvo

#### Vývoj počtu obyvatel

Vývoj počtu obyvatel Znojma byl poznamenán výraznými politickými, ekonomickými i územními změnami, ke kterým došlo převážně v poválečném období. K výrazným změnám došlo na území Znojma především v důsledku zaboru velké části území Němci v r. 1939 a také jejich nuceným odsunem po druhé světové válce. (Strategický plán rozvoje města Znojma, 2007)

Níže uvedený graf ukazuje, jak se vyvíjel počet obyvatel města Znojma od roku 1869 do roku 2001.



Graf 1: Vývoj počtu obyvatel města Znojma

Zdroj: Český statistický úřad 2014, vlastní zpracování

V posledním desetiletí se počet obyvatel města Znojma pohybuje okolo hranice 35 tis, což ukazuje tabulka č. 1. Vidíme, že celkový počet obyvatel města lehce klesá a tento trend se dá předpokládat i do budoucna kvůli stárnutí populace, což dokazuje tabulka a graf č1.

<b>Rok</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Počet obyvatel</b>	35280	35177	35032	34902	34735	34759	34725	34476	34073	33964
<b>Z toho muži</b>	16781	16734	16685	16639	16561	16579	16562	16421	16197	16161
<b>Z toho ženy</b>	18499	18443	18347	18263	18174	18180	18163	18055	17876	17803

Tabulka 3: Počet obyvatel města Znojma k 31.12.

Zdroj: Český statistický úřad 2014, vlastní zpracování

### Věková struktura obyvatel

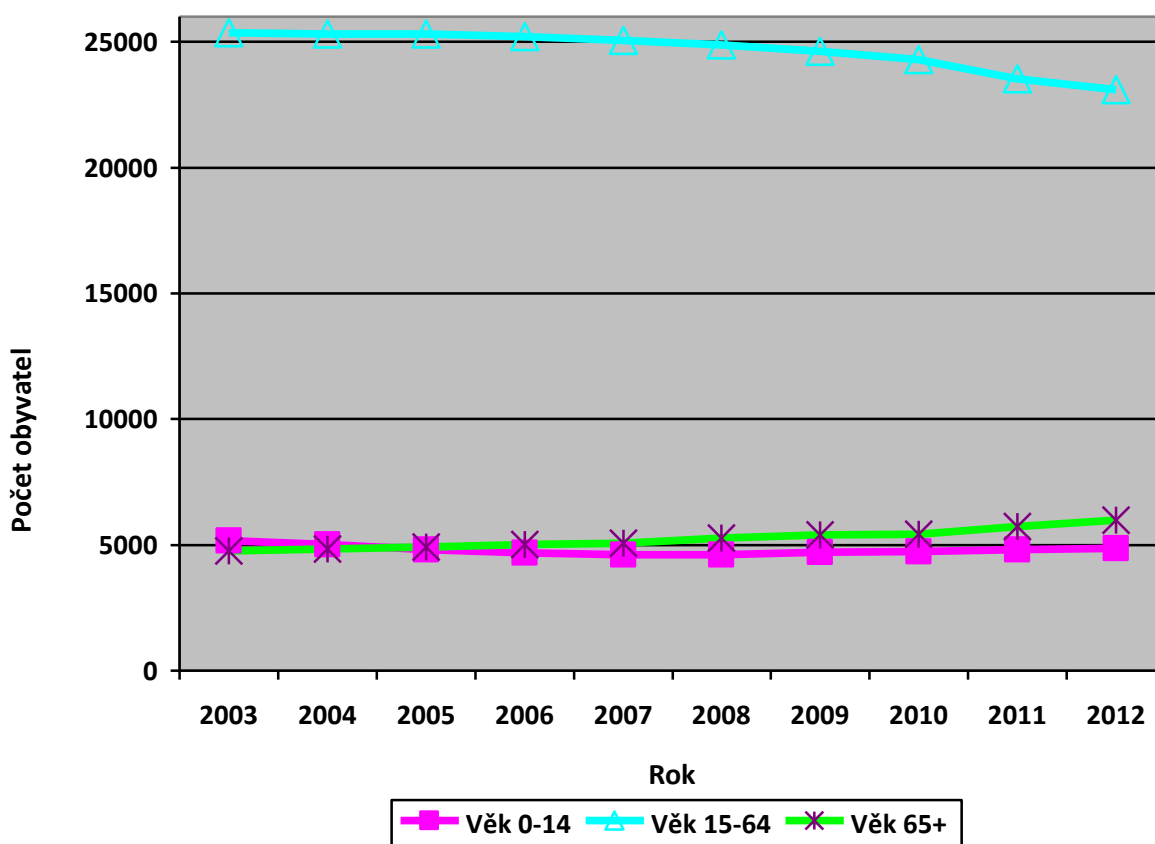
<b>Rok</b>	<b>2003</b>	<b>2004</b>	<b>2005</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Věk 0-14</b>	5161	5006	4807	4698	4608	4617	4699	4741	4817	4873
<b>Věk 15-64</b>	25363	25320	25309	25198	25047	24876	24630	24302	23524	23099
<b>Věk 65+</b>	4756	4851	4916	5006	5080	5266	5396	5433	5732	5992

Tabulka 4: Věková struktura obyvatel Znojma k 31.12.

Zdroj: Český statistický úřad 2014, vlastní zpracování

Z tabulky a grafu č.2 je patrný trend stárnutí populace. Každým rokem stoupá počet obyvatel starších šedesáti pěti let a klesá počet obyvatel v produktivním věku. Tento trend však

není problémem pouze města Znojma, ale potýká se s ním celá Česká republika. Podle predikce Českého statistického úřadu má do roku 2060 podíl osob ve věku 65+ v České republice stoupnout ze současných zhruba 15,5% na 34,3%, podíl osob v produktivním věku (15-64) se má snížit zhruba o 15-16% a podíl obyvatel v předproduktivním věku (0-14) má klesnout o 2,5%. Pozitivní na současnou situaci ve Znojmě je pouze fakt, že počet obyvatel ve věku 0-14 se od roku 2000 mírně zvyšuje, ovšem na zastavení stárnutí populace to zatím nestačí.



Graf 2: Věková struktura obyvatel k 31.12.

Zdroj: Český statistický úřad, 2014, vlastní zpracování

### Vzdělanostní struktura

Při analýze maximální úrovně dosaženého vzdělání podle údajů z posledního sčítání lidí, domů a bytů v roce 2011 je zcela patrné, že pro město Znojmo je typický vyšší podíl obyvatel s úplným středoškolským a vyšší odborným vzděláním ve srovnání s průměrem v ČR. Při srovnání s Jihomoravským krajem je tato hodnota však podprůměrná. Podprůměrných hodnot dosahuje i procentuální vyjádření obyvatel se středním odborným vzděláním bez

maturity. Poměrně nízký je také podíl vysokoškolsky vzdělaných lidí ve srovnání s krajskou úrovní.

Územní jednotka	Bez vzdělání	Základní	Střední odborné (bez maturity)	Úplné Střední + vyšší odborné	Vysokoškolské
Znojmo	0,4	15,9	27,8	25,5	10,4
Jihomoravský kraj	0,4	17,6	32,3	30,9	14,7
Česká republika	0,4	15,1	28,3	24,3	10,7

Tabulka 5: Struktura obyvatelstva podle nejvyššího dosaženého vzdělání (v %)

Zdroj: Český statistický úřad -SLDB, 2011, vlastní zpracování

### Migrace obyvatelstva

Počet vystěhovalých každoročně od roku 2003 převyšuje počet přistěhovalých, což značí, že město Znojmo není migračně příliš atraktivní. Důvodem může být vysoká nezaměstnanost a malé množství pracovních příležitostí pro obyvatele s nejvyšším dosaženým vzděláním. Důvod pracovní orientované migrace zmiňují i Kuda a Lux (2010, s. 90), kteří svým výzkumem došli k závěru, že migrační toky se posilují pro lidi s nejvyšším ukončeným vzděláním, pro které je stěhování do regionů s větší nabídkou práce (například Praha) finančně výhodné i přes vyšší náklady na bydlení.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Přistěhovalí	484	561	597	567	597	674	685	602	635	629
Vystěhovalí	735	647	701	682	792	712	752	826	646	708
Přírůstek stěhováním	-251	-86	-104	-115	-195	-38	-67	-224	-11	-79

Tabulka 6: Migrace obyvatel Znojma k 31.12.

Zdroj: Český statistický úřad, 2014, vlastní zpracování

## 5.2 Zaměstnanost

Okres Znojmo dlouhodobě sužuje vysoká nezaměstnanost. K 31.1.2014 byl podíl nezaměstnaných osob v okrese Znojmo pátý nejvyšší mezi všemi okresy ČR a to konkrétně 12,8%. Následující tabulka ukazuje podíl nezaměstnaných osob od roku 2011. Tento ukazatel od 1. ledna 2013 nahradil dříve zveřejňovanou míru nezaměstnanosti a vyjadřuje podíl dosažitelných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let ze všech obyvatel stejného věku. Dřívější ukazatel poměřoval všechny dosažitelné uchazeče o zaměstnání pouze k ekonomicky aktivním obyvatelům. (Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2014).

Z níže uvedených hodnot je zcela jasně patrný sezónní průběh nezaměstnanosti v okrese Znojmo. Důvodem je velké množství firem zaměstnávající obyvatele Znojma v oblastech zemědělského a stavitelského průmyslu a v poslední době také zaměření se na poskytování služeb v cestovním ruchu pouze v letní sezóně. Dále je z dat vidět, že podíl nezaměstnanosti v okrese Znojmo je značně vyšší než je celorepublikový průměr, ale i vyšší než je průměrný podíl nezaměstnanosti v Jihomoravském kraji.

	1/2011	6/2011	1/2012	6/2012	1/2013	6/2013	1/2014
<b>Okres Znojmo</b>	12%	8,5%	11,4%	8,3%	12,1%	9%	12,8%
<b>Jihomoravský kraj</b>	8,5%	7%	11,4%	8,3%	8,7%	7,8%	9,4%
<b>Česká republika</b>	7,6%	6,3%	7,1%	6,4%	8%	7,3%	8,6%

Tabulka 7: Srovnání podílu nezaměstnaných osob ve Znojmě s vyššími územními celky a vliv sezónní nezaměstnanosti

Zdroj: Ministerstvo práce a sociálních věcí 2014, vlastní zpracování

### 5.3 Hospodářství

Okres Znojmo je z hlediska vymezení regionů se soustředěnou podporou státu, které vychází ze Strategie regionálního rozvoje ČR zařazen mezi hospodářsky slabé regiony. (Ministerstvo pro místní rozvoj, 2014)

Od roku 1989 prošla ekonomika města Znojma významnými transformačními změnami spojenými s privatizací i restrukturalizací činností. Některé výrobní závody byly zrušeny a některé se potýkají s vážnými ekonomickými problémy. S rozvojem soukromého podnikání však vznikla celá řada malých a středních firem za pomoci zahraničního kapitálu, což napomohlo odvětvové a územní diverzifikaci. Město Znojmo je považováno za hospodářské centrum znojemského okresu, které se však již dlouhá léta potýká s útlumem původních průmyslových odvětví především strojírenského, potravinářského, kožedělného a keramického průmyslu. Tento útlum se samozřejmě negativně promítá do situace na trhu práce. Podle českého statistického úřadu bylo k 31.12. 2012 ve Znojmě registrováno 8867 ekonomických subjektů.

<b>Rok</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>
<b>Ekonomické subjekty celkem</b>	8554	8659	8824	8867
<b>Právnícké osoby celkem</b>	2155	2225	2281	2304
<b>Z toho obchodní společnosti</b>	1149	1162	1184	1194
<b>Fyzické osoby celkem</b>	6399	6434	6543	6563
<b>Živnostníci</b>	5973	5944	5988	5924
<b>Zemědělství podnikatelé</b>	58	65	67	64

Tabulka 8: Počet ekonomických subjektů ve Znojmě v jednotlivých letech

Zdroj: Registr ekonomických subjektů, 2014, vlastní zpracování

V tabulce č. 5 jsou uvedeni největší zaměstnavatelé sídlící či provozující svoji činnost na území města Znojma za rok 2013.

Název	Činnost	Počet zaměstnanců
Nemocnice Znojmo	zdravotnictví	1000-1499
TAMURA-EUROPE LIMITED	Elektrotechnický průmysl	250-499
PEGAS NONWOVENS	Textilní průmysl	250-499
Město Znojmo	správa města	250-499
LAUFEN CZ	Keramický průmysl,	250-499
EGSTON SYSTEM ELECTRONIC	Elektrotechnický průmysl	250-499
Nevoga	Plastikářský a kovodělný průmysl	200-249
Správa nemovitostí města Znojma	Správa nemovitostí	100-199
Znojenské strojírny	Strojírenský průmysl	100-199
S-A-S STAVBY	Stavebnictví	100-199
VHS plus	Stavebnictví	100-199
COLAS CZ	Stavebnictví	100-199
POZEMNÍ STAVBY	Stavebnictví	100-199
A.S.A. EKO Znojmo	Svoz komunálního odpadu	100-199
Haas Profile	Kovodělný průmysl	100-199
Sklářské stroje Znojmo	Strojírenský průmysl	100-199
AZ-Pokorný	Plastikářský a kovodělný průmysl	100-199
POMONA Těšetice	Zemědělství	100-199
Znovín Znojmo	Vinařství	100-199
AGRO Jevišovice	Zemědělství	100-199

Tabulka 9: Nejvýznamnější firmy se sídlem nebo provozovnou ve Znojmě

Zdroj: Jihomoravský kraj, 2014, vlastní zpracování

Významnou roli v odvětvové struktuře znojmského hospodářství hraje stavebnictví, které díky hospodářské krizi neprožívá nejlepší časy. V současné době ve Znojmě sídlí několik středně velkých stavebních firem, které i přes tato úskalí zaměstnávají více než 100 zaměstnanců. Jedná se konkrétně o firmy S-A-S STAVBY, VHS plus, COLAS CZ a POZEMNÍ STAVBY. Většina podniků stavebnictví a průmyslové výroby je soustředěna v průmyslové zóně nacházející se v jižní části Znojma nebo okrajových městských částech Přímětice a Oblekovic.

Největším zaměstnavatelem znojmského regionu je však Nemocnice Znojmo, kterou zřizuje Jihomoravský kraj a zaměstnává více než 1000 zaměstnanců. Město Znojmo je také významným centrem regionu ve sféře veřejné správy, obchodu a služeb, což dokládá poměrně velký počet správních úřadů a institucí veřejné správy.

Velké množství pracovních míst tvoří také oblast obchodu, zejména zahraniční řetězce, které se usadili na území města. Z těch větších zde provozují obchodní činnost například společnosti Albert, Interspar, 2x Kaufland, Billa, Penny Market, Lidl, Baumax a další.

#### **5.4 Dopravní dostupnost**

Město Znojmo má strategickou polohu ležící na křižovatce dvou významných silničních komunikací. Tuto křižovatku tvoří silnice I/38 (E59), která spojuje Českou Lípu, Mladou Boleslav, Kolín, Havlíčkův Brod, Jihlavu, Znojmo a pokračuje dále do sousedního Rakouska, kde navazuje na silnici B303 a napojuje se na dálnici A22 směr Vídeň.

Silnice I/38 je dlouhodobě problematická, protože vede přímo přes centrum města Znojma a nadměrně zvyšuje intenzitu dopravy a ohrožuje bezpečnost obyvatel města. Zejména v letních měsících bývá abnormálně vytížena turisty směřujícími k Jaderskému moři. V současné době probíhá výstavba obchvatu Znojma, která však započala již v roce 2006 a provází ji jedna komplikace za druhou.

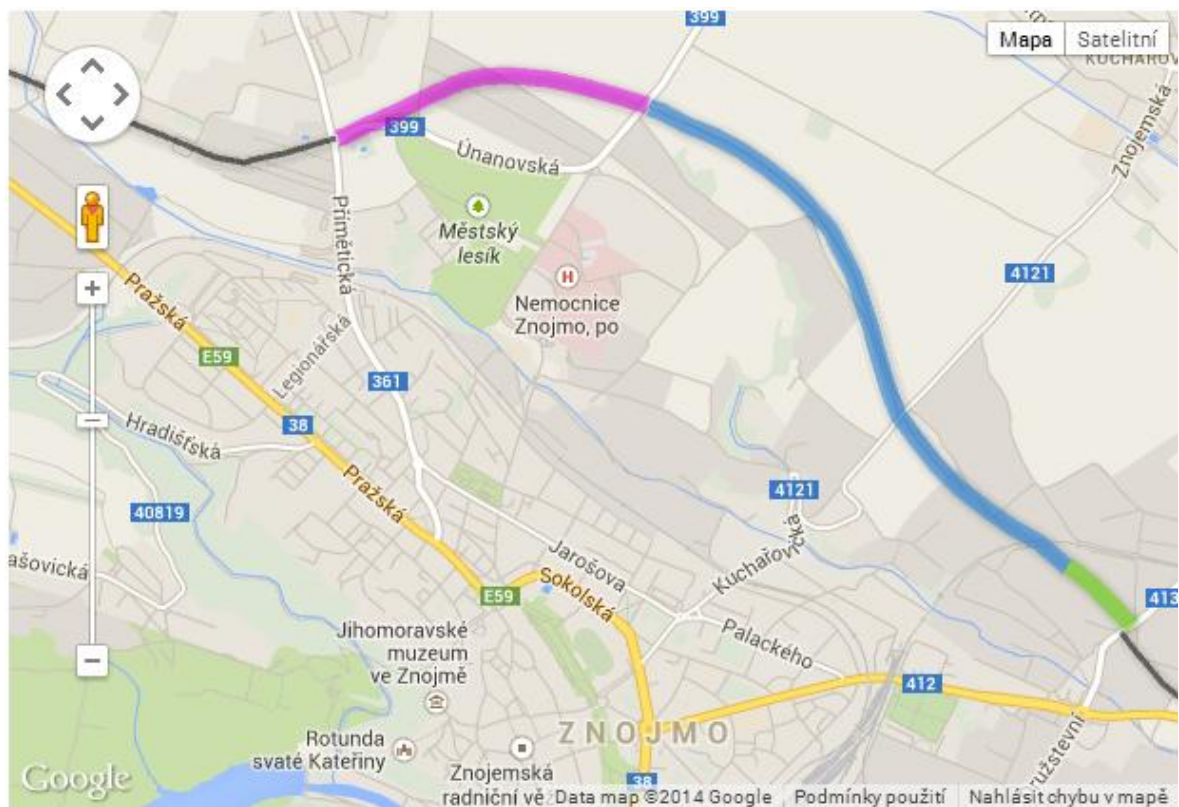
V současné době je vystavěna prostřední modrá část vyznačená na obrázku č. 1, která však není napojena na další silniční tahy a hanlivě se jí přezdívá nejdražší in-line bruslařská dráha v ČR. Fialová část již má potřebná povolení, ale bohužel zatím nejsou dostupné finance na její realizaci. Přidělení finančních prostředků a zahájení výběrového řízení s následnou realizací je plánováno na letošní rok 2014. Největším problémem je paradoxně nejkratší



zelený úsek, na který krajský úřad v roce 2013 zrušil územní rozhodnutí na námítky místních zahrádkářů a občanských sdružení, kteří dostavbu obchvatu dlouhodobě komplikují (Česká televize, 2013)

Druhou významnou komunikací je silnice s označením I/53 spojující Znojmo-Pohořelice a představující základní spojení s krajským městem Brnem, která se ve Znojmě napojuje na I/38.

Dále je komunikační síť tvořena silnicemi II. třídy II/361, II/399, II/412, II/413 a silnicemi III. třídy vedoucí městem.

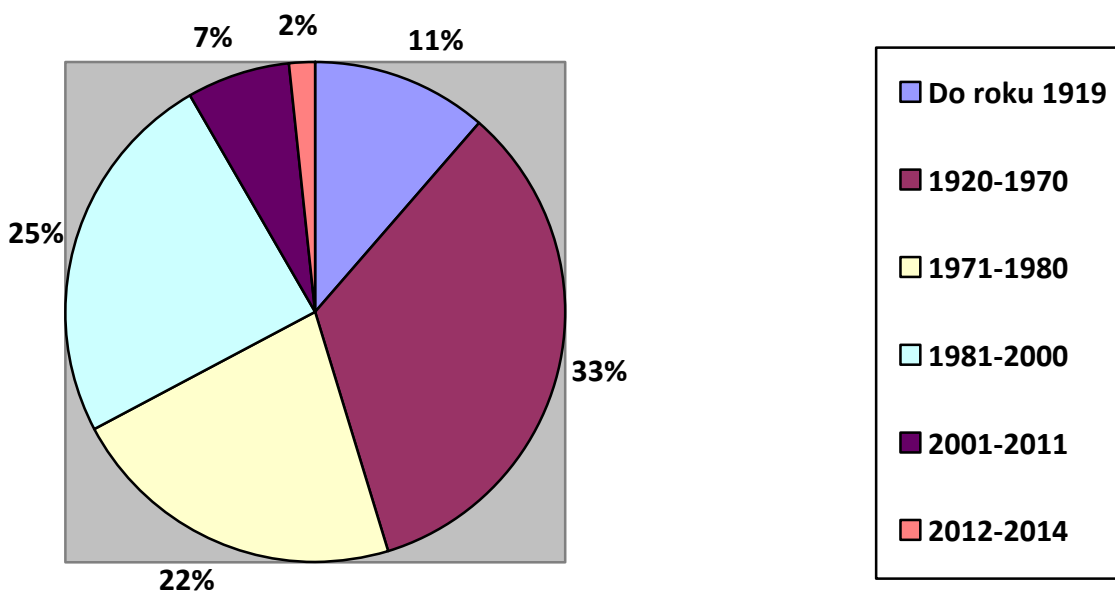


Obrázek 2: Plánovaný obchvat Znojma

Zdroj: (Česká televize, 2013)

## 5.5 Domovní a bytový fond ve Znojmě

Při posledním sčítání lidí, domů a bytů z roku 2011 bylo ve Znojmě evidováno celkem 4421 obydlených domů, 13813 obydlených bytů a 1620 neobydlených bytů a 71 trvale neobydlených bytů sloužících pouze k rekreaci. Město Znojmo mělo v této době ve vlastnictví necelých 2800 bytů.



Graf 3: Procentuální podíl bytů postavených v jednotlivých letech

Zdroj: Správa nemovitostí města Znojma, 2014

Výstavba nových bytů ve Znojmě v posledních čtyřech letech již není tak masivní a má spíše upadající trend. Na vině může být celá řada faktorů, ať už trvající hospodářská krize ve stavebnictví, vysoká nezaměstnanost a s tím související špatná finanční situace obyvatel či upřednostňování rekonstrukce starších bytových jednotek před výstavbou zbrusu nových.

Rok	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Počet dokončených bytů	112	77	86	142	137	189	55	98	74	33

Tabulka 10: Výstavba nových dokončených bytů ve Znojmě k 31.12.

Zdroj: Český statistický úřad, 2014

Na druhé straně je potřeba říci, že byty nejenom přibývají, ale také ubývají. Nejčastěji je tomu tak kvůli havarijnímu technickému stavu vlivem stáří, ale mohou za to i rekonstrukce, kdy ze dvou či více bytů vznikne jeden veliký apod. Vývoj úbytků z bytového fondu je možné vidět v následující tabulce.

Rok	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Počet zrušených bytů	4	11	2	8	9	5	3	2	2	2

Tabulka 11: Počet zrušených bytů ve Znojmě k 31.12

Zdroj: Český statistický úřad, 2014

## 5.6 Charakteristika znojenských sídlišť

Ve Znojmě se nachází celkem tři velké lokality s panelovými sídlišti. Mezi největší sídliště patří sídliště Pražská nacházející se na východě města a v obrázku č. 3 označené písmenem A.

### Pražská

Sídliště na Pražské ulici začalo vznikat kolem roku 1960 a jeho realizace využívala celostátních typových podkladů, které vyšly z Krajského projektového ústavu v Brně. Celkem zde tehdy bylo vybudováno 450 bytových jednotek v panelových domech, které byly v roce 1962 předány novým nájemníkům. Na původní sídliště navázala o pár let později dostavba tzv. sídliště Pražská II a postupem času obě sídliště splynula bytovou výstavbou v jedno. Aktuálně patří sídliště Pražská k největším sídlištím s 1822 trvale obydlenými byty.

(Richter, Samek, Stehlík, 1966)

### Přímětice

V severozápadní části města se nachází městská část Přímětice se stejnojmenným sídlištěm čítajícím zhruba 1200 trvale obydlených bytů. Dříve byla městská část Přímětice samostat-

nou obcí, ale v letech 1985-1990 zde bylo vybudováno panelové sídliště, a původní obec se připojila ke Znojmě a stala se okrajovou čtvrtí města. Výstavbou panelového sídliště se počet obyvatel původní obce více než ztrojnásobil a to z původních 969 obyvatel, které byly evidovány Českým statistickým úřadem v roce 1980 na 3331 obyvatel v roce 1991. Poslední údaje z roku 2011 již hovoří o více než 4100 bydlících. Sídliště Přímětice prochází aktuálně revitalizací, která bude podrobněji rozebrána v následující kapitole. Tato lokalita je v posledních letech mimořádně oblíbená a atraktivní, a rozmohla se zde i stavba rodinných domů pro obyvatele s vyšším sociálním statutem a vyššími finančními příjmy.

(Richter, Samek, Stehlík, 1966)

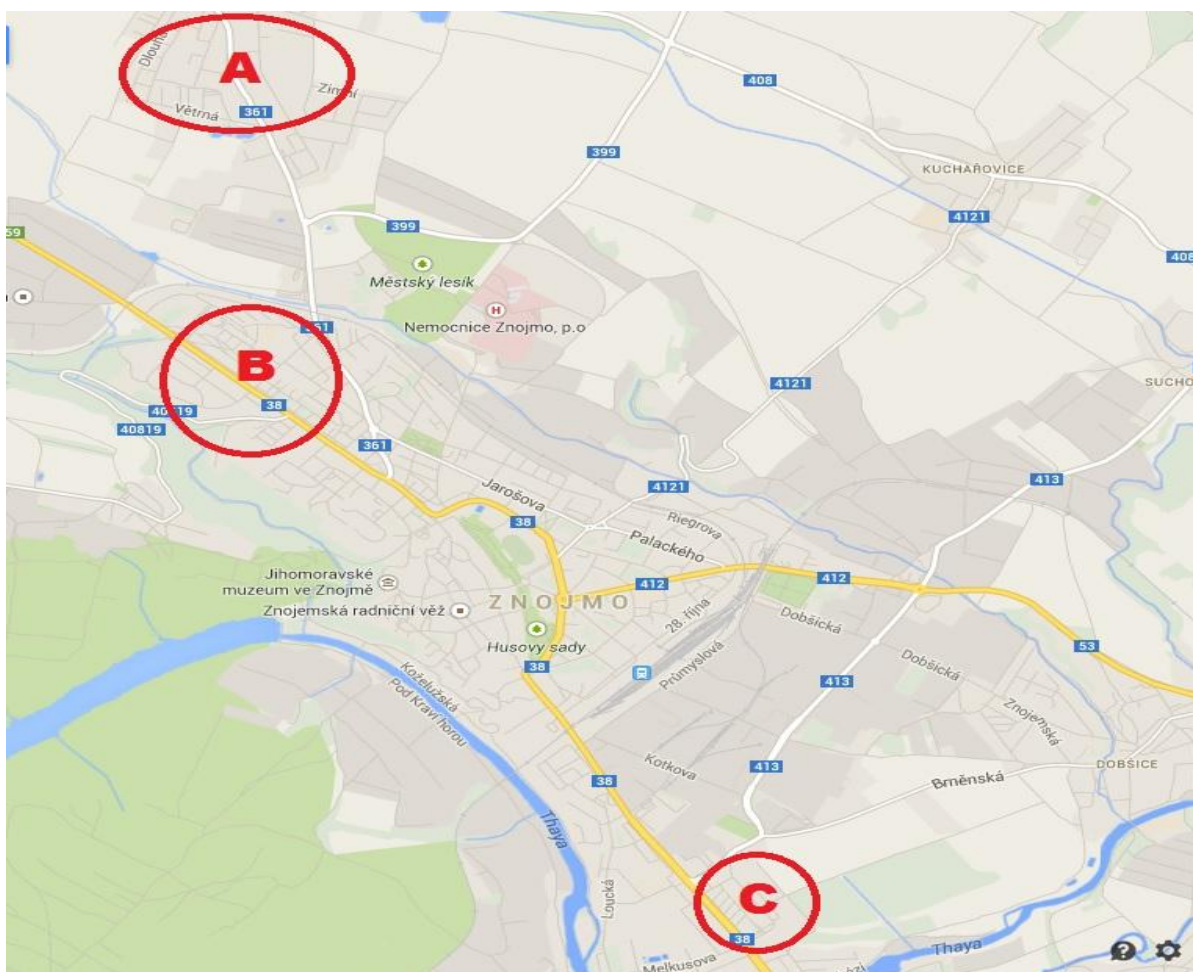
### **Dukelská**

Sídliště na ulici Dukelská bylo vybudováno v letech 1981-1985 a jeho realizací přibýlo do bytového fondu přes 700 bytových jednotek. Toto sídliště nacházející se v jižní části města je v obrázku č. 3 označeno písmenem C a aktuálně dle údajů Správy nemovitostí Znojmo čítá 1009 trvale obydlených bytů. V současné době patří k nejproblematictějším bytovým lokalitám ve Znojmě a to zejména kvůli přilehlým nočním klubům, hernám a diskotékám a také kvůli jeho poloze v blízkosti hraničního přechodu Hatě přes, který sem převážně v nočních hodinách proudí celá řada cizinců za zábavou, ale také za účelem páchaní kriminality. Například v roce 2007 zde dva mladíci ubodali barmana a podobný trestný čin se v této lokalitě stal i v roce 2012, kdy zde muž závislý na hazardu a drogách zavraždil barmana. O rok později zde německy mluvící občan znásilnil dvě osmnáctileté dívky.

Ke konci roku 2013 zde došlo k brutálnímu útoku, při kterém byli pobodáni dva znojemští občané rakouským Turkem a situace se vyhroutil natolik, že městem zavládla vlna nesnášenlivosti a znojemští občané se začali bouřit a požadovat po radnici adekvátní kroky.

Aktuálně je situace na tomto sídlišti klidná díky uzavření některých rizikových provozoven, posílení policejních hlídek v této lokalitě a rozšíření kamerového systému.

(iDnes, 2013)



Obrázek 3: Vyznačené lokality znojemských sídlišť

Zdroj: Mapy Google 2014, vlastní zpracování

## **6 STRATEGICKÉ DOKUMENTY MĚSTA ZNOJMA A JEJICH SOUVISLOST S BYTOVOU POLITIKOU**

Dle informací ředitele Správy nemovitostí města Znojma pana Ing. Šturaly ve městě strategické dokumenty, které by řešily problematiku bytové politiky, bohužel chybí. Jediným strategickým dokumentem, který se však bytovou politikou města zabývá pouze okrajově je Strategický plán rozvoje města Znojma. Tento strategický dokument je rozdělený na tři části - analytickou, návrhovou a akční plán a byl zpracován v roce 2007 společností DHV CR, spol. s r.o. na žádost města Znojma. Představuje základní orientaci rozvoje města pro období let 2007 až 2015 a pomocí něhož bude zabezpečována koordinace strategických aktivit ovlivňujících kvalitu života obyvatel města.

V analytické části charakterizuje sociálně-ekonomickou situaci a shrnuje základní údaje o vývoji a současnosti města Znojma, konkrétně se zabývá obyvatelstvem, infrastrukturou, ekonomickou situací, sociální sférou, bytovou politikou, kulturou, sportem, cestovním ruchem, hospodářstvím, poskytovanými službami, životním prostředím a řízením a správou města.

V návaznosti na tuto analytickou část reaguje návrhová část, která zpracovává SWOT analýzy k získaným datům, což v praxi znamená, že hodnotí vnitřní faktory, kterými jsou silné a slabé stránky města a vnější faktory, které představují příležitosti a možné ohrožené vývoje města. V souvislosti s tímto dále definuje rozvojovou vizi a hlavní priority města Znojma. Tato část ani akční plán se však již bytovou politikou bohužel dále nezabývá.

(Strategický plán rozvoje města Znojma, 2007)

Vzhledem k tomu, že údaje o bytovém a domovním fondu v tomto strategickém dokumentu pocházej nejčastěji z roku 2001 je zcela irrelevantní vzhledem k jejich stáří se jimi v této práci dále zabývat.

## 7 ANALÝZA BYTOVÉ POLITIKY VE ZNOJMĚ

V této kapitole se zaměřím zejména na institucionální zajištění bytové politiky ve Znojmě a aktuální projekty z této oblasti. Podrobněji se budu věnovat také systému, jakým jsou městské byty ve Znojmě nabízeny a pronajímány a také problematice sociálního bydlení ve městě.

### 7.1 Současná bytová politika

#### Správa nemovitostí města Znojma

Dne 1.1. 1992 zřídilo město Znojmo příspěvkovou organizaci se samostatnou právní subjektivitou s názvem Správa domovního fondu města Znojma, která byla následně k 1.7.2008 přejmenována na Správu nemovitostí města Znojma. Tato organizace obhospodařuje a spravuje bytový a domovní fond města a má na starosti problematiku bytové politiky.

(Správa nemovitostí města Znojma, 2014)

Mezi hlavní činnosti této organizace patří kompletní správa bydlení patřící městu Znojmu, zajišťování záležitostí v zájmu města při správě domovního fondu a dalších nemovitostí, správa úseku tělovýchovy a sportu a provozování sportovních zařízení, zabezpečování záležitostí v oblasti osobní kultury a veřejných WC a udržování a správu majetku města Znojma ve smyslu zákona o obcích, konkrétně ustanovení §38 a §39.

Jako vedlejší činností se tato příspěvková organizace zabývá zabezpečováním doplňkové činnosti v oblastech stavební činnosti, zabezpečování služeb souvisejících s bytovými a nebytovými domy, nájmy a podnájmy movitého a nemovitého majetku a provozování ubytovacích zařízení. Pro nájemníky také nabízí nepřetržitou havarijní službu a má na starosti opravy a údržbu jednotlivých objektů včetně pravidelných kontrol a revizí. Veškerou údržbu realizuje vlastní službou nebo dodavatelským způsobem prostřednictvím výběrového řízení. V rámci této údržby nabízí služby v oblastech zámečnické práce, stolařské práce, topenářské práce, vodařské práce, elektroinstalatérské práce a také malířství a natěračství. Správa nemovitostí rovněž zajišťuje kompletní technickou evidenci domů, bytů a nebytových prostor. (Správa nemovitostí města Znojma, 2014)

Aktuální cíle této organizace v oblasti bytové politiky ve Znojmě jsou privatizovat více než 3/4 bytového fondu v majetku města. Konkrétně se podle ředitele Správy nemovitostí jedná

o zhruba 2100 bytů, které mají být privatizovány nejpozději do konce roku 2015. O prodeji městských bytů rozhodla radnice v minulých letech zejména kvůli nemožné dlouhodobé udržitelnosti bytového fondu a značné podinvestovanosti. Od tohoto počínů si radnice slibuje, že noví majitelé zlepší technický stav svých domů na vlastní náklady, čímž městu ušetří výraznou finanční částku, dále také vylepší estetickou stránku bytových domů ve městě a v neposlední řadě město získá finanční prostředky na financování dluhů z minulých let. Do konce roku 2013 město získalo prodejem bytů více než 366 milionů korun a do konce roku 2014 počítá ještě s více než 140 miliony korun.

Podrobněji se budu privatizaci bytů v majetku města Znojma věnovat v jedné z následujících kapitol.

Zbývající 1/4 bytů, což je zhruba okolo 700 bytů si město plánuje ještě ponechat ve svém majetku a nadále s nimi ovlivňovat bytovou politiku. Jedná se například o byty na které byly čerpány dotace a tudíž na ně platí zástava prodeje nebo o byty, které jsou ve špatném až havarijním stavu a je potřeba je před prodejem zrekonstruovat. Momentálně je takových bytů zhruba 30, které jsou určeny na kompletní rekonstrukci. Konkrétně jde o byty na ulici Havlíčkova, Horní Česká, Obroková, Kovářská, Pontassievská, Studentská, Zelenářská a byty na Divišově náměstí a Masarykově náměstí.

Správa nemovitostí města Znojma každým rokem vytváří tzv. plán oprav ve kterém jsou detailně rozepsány připravované práce i s podrobným rozpočtem. V letošním roce 2014 bylo z městského rozpočtu vyčleněno 54 milionů korun převážně na opravu bytových domů ve starém městě. (Správa nemovitostí města Znojma, 2014)

### **Odbor investic a správy nemovitostí**

Částečně do bytové politiky ve Znojmě vstupuje také Odbor investic a správy nemovitostí, který na bytovém úseku zajišťuje bytové náhrady dle zvláštních předpisů, připravuje a realizuje prodej a pronájem bytů a domů, uděluje souhlas k sepsání nájemních smluv, výměnám bytů, k přenechání části bytu k podnájmu, dále pak řeší spory v bytové oblasti jako například neoprávněné obsazení bytu, nepovolené pronajímání bytu apod., připravuje materiály pro jednání orgánů města o otázkách bytové politiky, spolupracuje s bytovou komisí, účastní se soudního vystěhování z bytu a nařizené exekuce v bytech a realizuje úkoly zřizovatele Správy nemovitostí města Znojma. (Město Znojmo, 2014)



V rámci bytové politiky se ve Znojmě nezapomíná ani na tzv. sociální bydlení pro jehož správu a realizaci byla zřízena speciální příspěvková organizace s názvem Centrum sociálních služeb. Detailněji se touto problematikou budu zabývat v jedné z dalších částí této práce.

### **System pronájmu městských bytů ve Znojmě**

Kompletní postup při pronájmu bytů ve vlastnictví města Znojma je upraven v Zásadách pro nájem městských bytů, zde však uvedu nejdůležitější body:

1. Nabídkové řízení, které je základem pro výběr nájemce městského bytu
2. Zveřejnění záměru města pronajmout byt na základě písemného sdělení Správy nemovitostí města Znojma. Toto zveřejnění zajistí odbor investic a správy nemovitostí vyvěšením na úřední desce městského úřadu po dobu minimálně 15 dnů.
3. Zveřejněný záměr obsahuje základní charakteristiku bytu, podmínky nájmu a termín konání prohlídky nabízeného bytu.
4. Zájemce podá písemně nabídku na podatelně městského úřadu Znojmo v zalepené obálce, viditelně označené nápisem „NEOTVÍRAT - Nabídkové řízení na nájem městského bytu...“, dále zde uvede adresu nabízeného bytu a vloží vyplněný formulář, který je k dispozici na odboru investic a správy nemovitostí nebo na webových stránkách města.
5. Zájemce k nabídce doloží čestné prohlášení, že není dlužníkem města ani jím zřízených příspěvkových organizací, že mu nebyla dána výpověď z nájmu za porušování podmínek nájmu, že na něj nebyla podána žaloba na vyklizení neoprávněně užívaného bytu a že osoby, které s ním budou v bytě bydlet rovněž nemají žádné dluhy vůči městu a jím zřizovaným organizacím. Dále musí doložit seznam těchto osob a přidat prohlášení, že není vlastníkem ani nájemcem rodinného domu či bytu v rámci okresu Znojmo.
6. Zájemce musí mít ke dni podání nabídky trvalé bydliště ve Znojmě minimálně po dobu 2 let (ve zvláštních případech je možno od této podmínky upustit)
7. Na jeden byt může nájemce předložit pouze jednu nabídku
8. Po ukončení nabídkového řízení komise jmenovaná radou města otevře obálky s nabídkami a vybere nejvyšší nabídku nájemného.

9. Vítězná nabídka bude zveřejněna na úřední desce úřadu a na webových stránkách pod evidenčním číslem zájemce a dále zde budou zveřejněny i evidenční čísla náhradníků v odpovídajícím pořadí dle výše jejich nabídek.

10. Vítězný zájemce dostane písemné oznámení s výzvou k uzavření nájemní smlouvy do 14 dní ode dne doručení. Pokud tak neučiní je automaticky vyřazen a je dána přednost náhradníkům. (Zásady pro nájem městských bytů, 2008)

### **Nájem městských bytů bez nabídkového řízení**

V individuálních a odůvodněných případech může Rada města rozhodnout o nájmu bytu jiným způsobem a za jiných podmínek. Převážně se jedná o případy nájmu bytů z důvodu zájmu města, nájmy bytů obětí živelných událostí a katastrof, nájmy bytů z důvodů sociální nouze žadatele, nájmy bytů o jiné než standardní kvalitě bydlení a dále pokud se jedná o bytové náhrady. (Zásady pro nájem městských bytů, 2008)

## **7.2 Sociální bydlení ve Znojmě**

Sociální bydlení je ve městě Znojmě v kompetenci Centra sociálních služeb Znojmo, což je příspěvková organizace Města Znojma, která má své počátky již v roce 1971, ale pod tímto názvem vznikla až na konci roku 1994. Poslední změny se tato organizace dočkala 1.6.2007 a tou bylo sloučení dvou příspěvkových organizací, Domova pro seniory Znojmo a Centra sociálních služeb Znojmo. Posláním Centra sociálních služeb Znojmo je „zlepšit kvalitu života osob, které se ocitly v nepříznivé sociální situaci a poskytnout jim nebo jejich rodinám přiměřenou podporu tak, aby mohly žít co nejdéle důstojným životem.“

(Centrum sociálních služeb Znojmo, 2014)

### **Domov pro seniory**

Domov pro seniory je primárně určen pro osoby od 60-ti let věku, které z důvodu stáří či špatného zdravotního stavu nemohou žít ve svém přirozeném domácím prostředí. Cílem je pomoc a podpora vycházející z individuálně určených potřeb klientů, která respektuje základní lidská práva a svobody, důstojnost a usiluje o sociální začleňování klientů.

Kapacita domova pro seniory je momentálně po modernizaci a přístavbě nového pavilonu od 1.7. 2013 celkem 71 lůžek. Cena za ubytování a stravu se liší v závislosti na počtu lůžek pokoje, typu stravy a typu budovy. Nejlevnější jednolůžkový pokoj s normální stravou v budově A stojí 8609,-Kč a dvoulůžkový 8153,-Kč. V modernější budově B je to již 9065,-Kč za jednolůžkový pokoj a 8609,-Kč za pokoj dvou až třílůžkový.

Adresa: U Lesíka 3547/11, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Centrum sociálních služeb Znojmo

(Centrum sociálních služeb Znojmo, 2014)

### **Azylový dům**

Posláním azylového domu je poskytnout pomocnou ruku občanům, kteří se ocitli v nepříznivé životní situaci spojené se ztrátou bydlení a kteří tuto nastalou situaci nejsou schopni řešit vlastními silami. Součástí této pomoci je uspokojení základních životních a lidských potřeb a to hlavně poskytnutí ubytování na přechodnou dobu a aktivní pomoc při dosahování pozitivních změn v životě klienta. Hlavním cílem této pomoci je, aby nedocházelo k prohlubování závislosti klienta na sociálním systému.

Cílovou skupinou jsou ženy a muži od 18 let v nepříznivé životní situaci spojenou se ztrátou bydlení. Azylový dům přijímá žádosti bez ohledu na trvalé bydliště zájemce, upřednostňováni jsou však zájemci s trvalým bydlištěm ve Znojmě či jeho správním obvodu. Celková kapacita je 44 lůžek a cena za ubytování je stanovena na 93,-Kč/den, měsíčně 2800,-Kč.

Adresa: Přímětická 42, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Centrum sociálních služeb Znojmo

(Centrum sociálních služeb Znojmo, 2014)

### **Domov se zvláštním režimem**

Posláním domova se zvláštním režimem je poskytnout nepostradatelnou péči osobám se zvláštním režimem, zejména osobám trpícím Alzheimerovou chorobou, stařeckou demencí, degenerativním onemocněním mozku či osobám po mozkové příhodě a umožnit jim

důstojný a spokojený život. Hlavními cíly jsou podpora a udržení kontaktu klienta se svými blízkými a přáteli, snížení nežádoucího chování pomocí rozmanitých aktivit, uchovávání a podpora soběstačnosti a motivace klientů k prožívání aktivního života.

Cena za ubytování a stravu se liší v závislosti na počtu lůžek pokoje, typu stravy a typu budovy. Nejlevnější jednolůžkový pokoj s normální stravou v budově A stojí 8457,-Kč a dvoulůžkový rovných 8000,-Kč. V modernější budově B je to již 813,- Kč za jednolůžkový pokoj a 8457,-Kč za pokoj dvou až třílůžkový.

Maximální využitelná kapacita domova se zvláštním režimem je 111 lůžek.

Adresa: U Lesíka 3547/11, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Centrum sociálních služeb Znojmo

(Centrum sociálních služeb Znojmo, 2014)

### **Noclehárna pro muže**

Posláním je poskytnutí noclehu mužům starším 18 - ti let, fyzicky soběstačným, v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení na přechodnou dobu, tak aby přečkali noc v bezpečí, byla jim zajištěna možnost osobní hygieny a získání základních informací k řešení své nepříznivé situace, kterou bývá nejčastěji ztráta domova, nejisté či nevyhovující bydlení, nedostatek prostředků pro zajištění bydlení, propuštění z vězení nebo ústavu. Pro poskytnutí pomoci těmto osobám není rozhodující, jakým způsobem se do dané situace dostaly. Přednostně je pomoc určena osobám s trvalým pobytem v okrese Znojmo, ale v případě volné kapacity může požádat každý občan ČR.

Maximální kapacita činí 5 lůžek a cena za nocleh je 40,-Kč. Provozní doba je od 19. hod - 7 hod.

Adresa: Přímětická 42, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Centrum sociálních služeb Znojmo

(Centrum sociálních služeb Znojmo, 2014)

### **Dětský domov**

Posláním dětského domova je zajistit péči o osiřelé děti a dospívající mládež a o ty, jejichž rodiny jsou soudem shledány jako nezpůsobilé k výchovné péči o své dítě. Snahou je napl-

ňovat jejich veškeré potřeby v maximální možné míře. V praxi to znamená zejména zajištění vzdělání, materiálního zabezpečení, kulturního a relaxačního vyžití apod.

Děti a dospívající v tomto domově jsou rozděleny do sedmi věkově, pohlavně i národnostně smíšených rodinných skupin, které obývají celkem tři nemovitosti. V první budově na Hakenově ulici bydlí čtyři rodinné skupinky (32 dětí a dospívajících), v druhé budově Na Návrší jsou další dvě rodinné skupinky (16 dětí a dospívajících) a sedmá rodinná skupinka bydlí v příměstské části Znojmo-Přímětice v panelovém bytě.

Adresa: Hakenova 18, 669 02 Znojmo / Na návrší 3, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Jihomoravský kraj

(Dětský domov Znojmo, 2014)

### **Domov pro matky a otce v tísní Znojmo**

Hlavním posláním je pomoc matkám či otcům s dětmi a těhotným ženám v tíživé životní situaci k zajištění plnohodnotného života. Pomoc spočívá v zajištění ubytování na dobu nezbytně nutnou (zpravidla 1 rok), poskytnutí stravy nebo pomoci se zajištěním stravování, motivaci k hledání zaměstnání a doplňování vzdělání, pomoci osvojit si pravidla hospodaření s vlastními finančními prostředky.

Tato služba je zpoplatněna částkou 70,-Kč na den za ubytován matky/otce, 40,-Kč na den za dítě, případně 100,-Kč na den pro ženu bez dětí či těhotnou.

Kapacita tohoto zařízení je 13 bytových jednotek s celkem 43 lůžky.

Adresa: Mašovická 10, 669 02 Znojmo

Poskytovatel: Oblastní charita Znojmo

(Oblastní charita Znojmo, 2014)

### **Startovací byty**

Startovací byty neboli bytové jednotky, které jsou pronajímány za zvýhodněných podmínek, jsou určeny mladým lidem, kteří chtějí nastartovat své bydlení směrem k budoucímu vlastnickému bydlení a cílem je těmto mladým lidem vyjít vstříc, aby se mohli trvale ve

Znojmě usadit. Dle informací poskytnutých ředitelem Správy nemovitostí města Znojma panem Ing. Šturalou ve Znojmě startovací byty jako takové fakticky neexistují. Jejich koncept je sice naplánován a zapracován i do Zásad pro nájem městských bytů ovšem reálnou podobu nikdy nedostal a to z toho důvodu, že se počítalo s tím, že startovací byty budou umístěny v domě na ulici Jarošova 1439/26, který byl dříve určen jako dům s byty zvláštního určení a „startovací byty“ budou vznikat postupně tak, jak se budou stávající bytové jednotky uvolňovat. Problém ovšem spočívá v tom, že se stávající bytové jednotky od roku 2008 do současné doby neuvolnily a žádný z nájemníků dosud výpověď z nájmu nepodal. (Interní materiály Správy nemovitostí města Znojma, 2014)

Město Znojmo v roce 2008 stanovilo podmínky pro žadatele o startovací byt takto:

1. žadatel musí mít státní občanství ČR
2. žádat mohou manželé, partneři, jednotlivci do 30 let věku
3. žadatel musí předložit čestné prohlášení, že není nájemcem ani majitelem jiného bytu či nemovitosti určené k bydlení
4. žadatel nesmí mít pohledávky vůči městu Znojmu a jeho příspěvkovým organizacím

Nájemné v těchto bytech bylo stanoveno na částku 30,-Kč/m<sup>2</sup>/měs. a nezahrnuje úhrady za vybavení bytu jako je kuchyňská linka, sporák, vestavěný nábytek atd. a za služby spojené s užíváním bytu např. vodné a stočné, dodávky tepla a teplé užitkové vody, úklid, osvětlení společných prostor apod. Nájemní smlouva by pak byla uzavřena na dobu určitou a to na dobu půl roku s tím, že při řádném plnění všech povinností může být nájemníkovi ještě 5x prodloužena a to celkem na dobu 3 let a bez možnosti dalšího prodloužení. Podmínkou je také, že byt je určen k bydlení pouze nájemci a rodinným příslušníkům uvedených v žádosti o nájem startovacího bytu a pokud se během doby trvání nájmu změní podmínky na straně žadatele, které odůvodňovaly přidělení startovacího bytu, má město Znojmo právo neprodloužit dobu trvání nájmu. Před uzavřením nájemní smlouvy musí zájemce složit jednorázovou kauci ve výši dvojnásobku měsíčního nájmu a záloh na služby spojené s užíváním bytu, která bude nájemci vrácena po ukončení nájemního vztahu a po odevzdání bytu. (Zásady pro nájem městských bytů, 2008)

### 7.3 Projekty revitalizace znojemských sídlišť

Na základě špatného technického stavu bytových domů, který nedosahoval současných energetických požadavků a základní občanské vybavenosti a dále také nevyhovujícímu stavu veřejných prostranství se zastupitelstvo města Znojma rozhodlo zpracovat návrh tzv. Integrovaného plánu rozvoje města Znojma - Regenerace sídliště Přímětice (IPRM) na roky 2009-2014, který vychází ze Strategického plánu rozvoje města Znojma a byl dne 16.12.2008 zastupitelstvem schválen. Hlavním cílem je zvýšení kvality života místních obyvatel a eliminace sociálně patologických jevů, které se v této lokalitě vyskytovaly.

#### Financování

V rámci Integrovaného operačního programu podalo město Znojmo v roce 2008 žádost o dotaci. Z evropského fondu pro regionální rozvoj byla Znojmu schválena alokace v maximální výši a to celkem 3 837 349,- EUR, ze státního rozpočtu bylo vyčleněno 5 921 000,- Kč, takže celková maximální dotace mohla činit až 114 633 000,- Kč

Z důvodu přiznání nižší dotace, než bylo původně plánováno, bylo nutné poměrným způsobem snížit celkové způsobilé výdaje IPRM na 187 108 000,- Kč, což odpovídá částce v Dohodě o zabezpečení IPRM 6 605 000,- EUR.

#### Cíle

IPRM se zaměřuje na dva strategické cíle. Prvním z těchto cílů je opatření 5.2 a) REVITALIZACE VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ na které bylo naplánovány celkové výdaje ve výši 88 422 000 Kč. V rámci tohoto opatření byli realizovány následující projekty:

„Kamerový systém“ - instalace kamerového systému se 3 kamerovými body v roce 2010. Celkové výdaje projektu: 1 753 234,- Kč, dotace ERDF: 1 450 468,- Kč, způsobilé výdaje: 1 706 434,- Kč

„Víceúčelové hřiště“ - hřiště sloužící k házené, malé kopané, florbalu, basketbalu, volejbalu a nohejbalu.

Celkové výdaje projektu 6 869 001,- Kč, dotace ERDF: 5 802 481,- Kč, způsobilé výdaje: 6 826 449,-Kč

„Streetové plochy pro mládež a dětské hřiště“ - vybudování in-line dráhy v areálu základní školy a umístění dětských herních prvků.

Celkové výdaje projektu 3 949 497,- Kč, dotace ERDF: 3 261 192,- Kč, způsobilé výdaje: 3 836 697,- Kč

„Revitalizace veřejných prostranství“ - rekonstrukce dopravní infrastruktury, veřejného osvětlení a revitalizace veřejné zeleně. Dokončení je v plánu na konec září 2014.

Druhým cílem je 5.2 b) REGENERACE BYTOVÝCH DOMŮ zahrnující opatření ke snižování energetické náročnosti zateplování domů a technické zhodnocení společných prostor domu. Celkové výdaje projektu jsou 35 307 169,- Kč, dotace ERDF 11 551 210,- Kč, způsobilé výdaje 33 974 149,- Kč, dotace SR 2 038 447,- Kč. V současné době probíhá již 5. výzva a celý projekt zahrnuje regeneraci celkem 17 čtyřpodlažních domů a 1 osmi-podlažního domu. Zaměřuje se na rekonstrukci balkónů a lodžii, výměnu vnitřních výplní, zateplení fasády, střechy a stropu podzemního podlaží. (Město Znojmo, 2014)

#### **7.4 Projekt privatizace městských bytů ve Znojmě**

Projekt klíč 2018, který byl připraven majetkovým odborem a zastupitelstvem schválen v červnu 2011 počítá s prodejem městských bytů současným nájemníkům do osobního vlastnictví a v případě neobsazených bytů potenciálním zájemcům. Celkem projekt počítal s prodejem 2056 bytových jednotek do konce roku 2018. (Město Znojmo, 2014)

Podle vyjádření starosty města Znojma Vlastimila Gabrhela bylo hlavním důvodem privatizace stabilizování hospodaření, jelikož v roce 2011 bylo Znojmo šestým nejzadluženějším městem v České republice a prodej bytů byl tehdy jedinou cestou z dluhů.

(Česká televize, 2014)

Tato slova potvrzuje následující tabulka s ukazateli zadlužení za jednotlivé roky vždy k 31.12. daného roku



Rok	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Ukazatel dluhové služby SIMU (v %)	6,58	7,16	18,53	46,22	9,61	8,3
Podíl CZ a PNFV k celkovým aktivům (v %)	10,83	10,03	15,03	22,58	19,83	X
Celková likvidita (oběžná aktiva / krátkodobé závazky)	2,26	1,16	0,78	2,52	2,27	X

Tabulka 12: Monitorující ukazatele (SIMU) za jednotlivé roky k 31.12.

Zdroj: Město Znojmo, 2014, vlastní zpracování<sup>1</sup>

Celkový proces privatizace byl svěřen Sdružení MUROM - Městská energie, které vyhrálo náročnou výběrovou řízení vyhlášené městem Znojmem. V rámci tohoto projektu vznikl pro usnadnění komunikace s veřejností webový portál [www.znojemskebyty.cz](http://www.znojemskebyty.cz) na kterém jsou po celou dobu zveřejňovány informace o aktuálním stavu projektu a zamýšlených krocích.

Na začátku roku 2014 se již celý projekt blíží ke svému konci, jelikož se podařilo prodat 95% zamýšlených bytů a v následujících měsících se dovrší i zbývajících 5%. Před privatizací vlastnilo Znojmo necelé 4000 bytů, 2500 z nich nyní prodává či prodalo současným nájemníkům a další volné prostory nabízí nejvyšší nabídce. Na odkoupený městský byt je uvalena tzv. roční karanténa po kterou si radnice drží předkupní právo a nový vlastník po tuto dobu nesmí byt prodat a to z toho důvodu, aby se zabránilo spekulacím s byty.

(Znojenské byty, 2014)

Na první pohled se tedy může zdát, že se celý projekt klíč 2018 daří realizovat mimořádně hladce a bez problémů, ale provází ho i kritika. Velmi diskutovaným a palčivým tématem byla prodejní cena za kterou město byty současným nájemníkům prodává. Jedná se totiž o

---

<sup>1</sup> X = údaje nebyly v době zpracování této diplomové práce ještě dostupné

přibližně 40% odhadní ceny nemovitosti, což zvedlo vlnu nevole zejména u lidí, kteří si již v minulosti pořídili svůj byt za skutečnou tržní cenu anebo těch, kteří v městském bytě v současné době nebydlí a nemají tedy možnost takto výhodně nemovitost pořídit. Město se však brání tím, že prodává byty obsazené nikoli prázdné a že tím, že na trh nabídne více než dva tisíce bytů, tak jejich cena stejně automaticky klesne díky chování trhu a jako výhodu uvádí, že se bydlení stane dostupnější pro mladé lidi. (Znojmsko, 2014)

Dle zásad prodeje bytů a nebytových prostor včetně pozemků z majetku města Znojma je kupní cena bytové jednotky a pozemku počítána z kupní ceny stanovené znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé upravena koeficientem O podle následujícího vzorce:

$$CK = CB \times O + CP + 0,4 \times Z$$

CK - kupní cena

CB - cena bytu dle znaleckého posudku

CP - cena pozemku (poměrné části náležející k bytové jednotce)

O - koeficient obsazenosti = 0,4 (kompenzuje rozdíl mezi cenou volného bytu a obsazeného)

Z - cena zahrady (poměrné části, která náleží k bytové jednotce)

Kompletní dokument *Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma* je k nahlédnutí v příloze P 4. (*Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma*, 2014)

V případě volných bytů zvolilo město zcela odlišný způsob a nabízí neobsazené byty k prodeji etapově. O koupi se může ucházet každá fyzická či právnická osoba, která nemá vůči městu Znojmu žádné závazky po lhůtě splatnosti, složí kauci ve výši 50 000 Kč, podá nabídku do nabídkového řízení a v případě právnické osoby se jedná o osobu, jejíž majetková struktura je zjištělná z veřejného registru a v případě akciové společnosti s akciemi na majitele musí společnost souhlasit s uvedením své majetkové struktury. Postup je pak takový, že každý zájemce podá nabídku v zalepené a řádně označené obálce v sídle zprostředkovatele prodeje, tedy sdružení MUROM - MĚSTSKÁ ENERGIE ve stanovené lhůtě, vyplní formulář a po vypršení této lhůty komise obálky otevře a zvítězí uchazeč s nejvyšší nabídkou.

Zájemci mohou aktuální nabídku volných bytů v jednotlivých etapách sledovat na webových stránkách [www.znojemskebyty.cz](http://www.znojemskebyty.cz), kde naleznou základní informace o každé bytové jednotce, fotografie, minimální výši kupní ceny, konkrétní termíny a kde si také mohou dohodnout osobní prohlídku bytu.

Aktuálně k 1.3.2014 probíhá již 6. etapa prodeje volných bytů a nebytových prostor určených k prodeji. Jednotlivé etapy i s jejich stavem jsou k dispozici v příloze P 3.

(Město Znojmo, 2014)

Dalším problémem, který v souvislosti s privatizací vznikl, byli spekulanti a podvodníci, kteří se pokoušeli nabídnout lidem pomoc při financování bytu s tím, že je nechají dále bydlet v nájmu nebo nabízeli finanční hotovost za přenechání bytů za výhodu bezplatného bydlení na několik let. Oba scénáře, však končili tak, že jakmile nájemníci byty převedli, byli okamžitě vystěhováni. Po množících se případech město obyvatele okamžitě varovalo, ať tak nečiní. (iDnes, 2013)

Špatné světlo na celý projekt vrhá i původní cena, kterou město mělo zaplatit za zprostředkování a realizaci prodeje vybrané firmě. Dřívější zastupitelstvo kalkulovalo s částkou až 80 milionů korun, skutečná vysoutěžená cena však nedosahovala ani 20 milionů korun. Původní výběrové řízení bylo napadeno u antimonopolního úřadu a trvalo nějakou dobu až do konce vyšetřování než mohla radnice uzavřít nové výběrové řízení. Nabízela se tedy otázka, kde bývalí radní k tak vysoké částce vlastně přišli a nové vedení města přezkoumávalo dříve uzavřené smlouvy a hledalo levnější a efektivnější řešení. (Česká televize, 2012)

I přes tyto problémy však probíhá privatizace městských bytů překvapivě hladce v porovnání s některými jinými městy a to i přesto, že se Znojmo zbavuje až 2/3 svých bytů. U obdobných projektů bývá zvykem, že průměrně 15% nájemníků svůj byt nekoupí, ve Znojmě se tato hranice pohybuje kolem pouhých 5-8%. (iDnes, 2013)

Podle starosty města Vlastimila Gabrhela pomohl výnos ve výši více než půl miliardy značně snížit dluhové zatížení města na které v posledních třech letech město dalo více než 200 milionů korun. Zbytek se město chystá investovat do základních a mateřských škol a do oprav chodníků a budov. V budoucích letech má město v plánu zbavit se ještě více než poloviny městských bytů. (Česká televize, 2014)

Kompletní seznam domů určených k prodeji s informacemi o stavu k 1.3. 2014 obsahuje příloha P 2 a příloha P 3.

## 8 NÁVRH OPATŘENÍ PRO ZLEPŠENÍ STAVU BYTOVÉ POLITIKY A HROMADNÉHO BYDLENÍ MĚSTA ZNOJMA

V rámci analýzy bytové politiky ve Znojmě a rozborem dostupných materiálů jsem dospěl k závěru, že tato oblast je v současné době velmi aktuální a diskutovaná, což zapříčinil z největší části právě probíhající proces privatizace. Velkým problémem v současné době je, že město Znojmo nemá vypracovaný žádný strategický dokument, který by přímo řešil a zabýval se oblastí bytové politiky. Navrhuji tedy, aby se město Znojmo začalo nějakým konkrétním dokumentem zabývat a to na základě průzkumu a zmapování veřejného mínění obyvatel města. Během zpracování této práce jsem totiž nabyl dojmu a osobně jsem se i přesvědčil, že město, potažmo jeho příspěvkové organizace s obyvateli příliš nekomunikují a chybí zde jakákoliv zpětná vazba.

Dále navrhuji zaměřit se na zpřehlednění webových stránek města Znojma [www.znojmocity.cz](http://www.znojmocity.cz), konkrétně část odboru investic a správy nemovitostí, která je poměrně nepřehledná a najít zde potřebné informace může být pro občany a potenciální nájemníky zdoluhavý ba dokonce nemožný úkol. Rovněž web Správy nemovitostí města Znojma [www.snznojmo.cz](http://www.snznojmo.cz) by bylo dobré průběžně aktualizovat. Řada odkazů totiž není funkční či obsahuje upozornění, že se připravují. Přínosem zejména pro mladší generaci by mohlo být i využití aktuálního fenoménu a to sociálních sítí, na kterých by město či Správa nemovitostí mohla zveřejňovat například volné prostory k pronájmu či aktuální informace. Výhodou sociálních sítí je, že jsou zcela bezplatné a mohou oslovit větší masu lidí než neaktuální pouhé webové stránky. Rovněž by zde existovala i tolik důležitá zpětná vazba, která na aktuálních webových stránkách chybí.

Za největším problémem současného stavu bytové politiky ve Znojmě však považuji absenci tzv. startovacích bytů. Jak vyplynulo z analýzy obyvatelstva od roku 2003, převyšuje počet vystěhovalých obyvatel celkový počet přistěhovalých obyvatel. Důvodů migrace převážně mladých lidí bude samozřejmě vícero od nedostatku pracovních příležitostí, přes nízké průměrné výdělky, ale také to může být nedostatečná podpora zvýhodněného bydlení pro mladé ze strany města. Pevně věřím, že si město Znojmo váží mladých lidí a je v jeho zájmu, aby se zde natrvalo usazovaly a zakládaly zde své rodiny a právě k tomu by je mohlo motivovat zvýhodněné bydlení v podobě startovacích bytů. Dle Správy nemovitostí měs-

ta Znojma je zájem o tyto zvýhodněné byty značný a to již od roku 2008, kdy byl zveřejněn samotný koncept startovacích bytů v Zásadách pro nájem městských bytů.

## **8.1 Varianta 1 - vznik startovacích bytů ze zrekonstruovaných stávajících bytů**

### **Cíl projektu**

Cílem projektu je usnadnit mladým lidem přístup k bydlení, pomoci jim osamostatnit se, založit rodiny a trvale se usadit ve městě Znojmě. Současně dalším cílem je využít doposud vybydlené a opuštěné byty v havarijním stavu a provést jejich rekonstrukci a modernizaci.

### **Charakteristika projektu**

Město Znojmo má aktuálně ve svém vlastnictví dle informací získaných od ředitele Správy nemovitostí města Znojma 30 neobsazených bytů, které jsou ve vybydleném a havarijním stavu. Jedná se z velké části o byty velikosti 2+1, čtyři byty o velikosti 1+1, a tři byty o velikosti 3+1. Tyto byty jsou rozmístěny v centru města Znojma a projdou kompletní rekonstrukcí a modernizací a budou nabídnuty k pronájmu občanům jako tzv. startovací byty neboli zvýhodněné bydlení pro mladé lidi.

### **Harmonogram**

6/2014-6/2016

### **Odhad nákladů navrženého projektu**

K vypracování cenového návrhu jsem oslovil znojemskou stavební firmu AXIS Building s.r.o., která ve Znojmě působí již od roku 1993 a v letošním roce 2014 získala od Sdružení českých spotřebitelů a Jihomoravského kraje ocenění Spokojený zákazník.

Od této firmy jsem získal podrobný rozpočet na celkovou rekonstrukci jednoho z městských bytů, konkrétně se jedná o byt velikost 2+1 o celkové obytné ploše 56m<sup>2</sup>. Tento rozpočet je však nutno brát s rezervou, jelikož každý byt se nachází v individuálním stavu a částky jejich rekonstrukce se tedy budou mírně lišit. Čtyři byty jsou velikosti 1+1, zde se

počítá, že cena rekonstrukce bude nižší a u třech bytů o velikosti 3+1 se naopak počítá s vyšší cenou rekonstrukce. Celkové náklady na rekonstrukci modelového bytu o velikosti 2+1 byly odhadnuty na částku 637 494,21 Kč. Kompletní podrobný rozpočet je zveřejněn v příloze P 5.

Pokud bychom čistě teoreticky pouze pro výpočet celkových nákladů brali do úvahy, že všech 30 volných bytů je ve stejném stavu a jsou stejné velikosti 2+1, pak by se náklady na jejich celkovou rekonstrukci vyšplhaly na částku 19 124 826,3 Kč. Tato cena je však pouze orientační a na zhotovitele projektu bude vypsáno veřejné výběrové řízení, takže je předpoklad, že se město Znojmo dostane na mnohem nižší částku.

### **Financování**

Větší část projektu bude financována z dotací Ministerstva pro místní rozvoj z programu Podpory bydlení, konkrétně podprogramu Podpora výstavby podporovaných bytů. Cílem tohoto podprogramu je podporovat vznik podporovaných bytů na území České republiky, které budou sloužit k poskytování sociálního bydlení osobám, které mají ztížený přístup k bydlení z důvodu svého zdravotního stavu, věku, sociálních okolností atd. Maximální výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů a finanční částky uvedené v programu Podpory bydlení. Maximální finanční částka na výstavbu vstupního bytu činí 550 000 Kč na jeden byt.

Zbývající část projektu bude financována samotným městem Znojmem a to ze zisků z privatizace současného bytového fondu.

Část projektu lze financovat ROP Jihovýchod, konkrétně z oblasti podpory 3.1 Rozvoj urbanizačních center, která je zaměřena na obnovu vhodného funkčního využití stavebního fondu ve starší zástavbě.

Projekt lze také financovat pomocí Úvěru na výstavbu nájemních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, jehož cílem je podpořit novou výstavbu nájemních bytů a také umožnit přestavby a rekonstrukce již existujících objektů, které jsou nezpůsobilé k bydlení nebo původně nebyly k bydlení určeny.

Základní parametry tohoto úvěru jsou:

- úrok 2% p.a. v případě výstavby nájemních bytů pro vymezené skupiny obyvatel (seniory, zdravotně a sociálně ohrožené skupiny)

-fixace po celou dobu splácení až na 30 let

-úrok 3,5% p.a. v případě výstavby nájemních bytů pro ostatní skupiny obyvatel s možností doby splácení až 30 let.

-výše úroku se posuzuje podle bonity žadatele a dalších kritérií

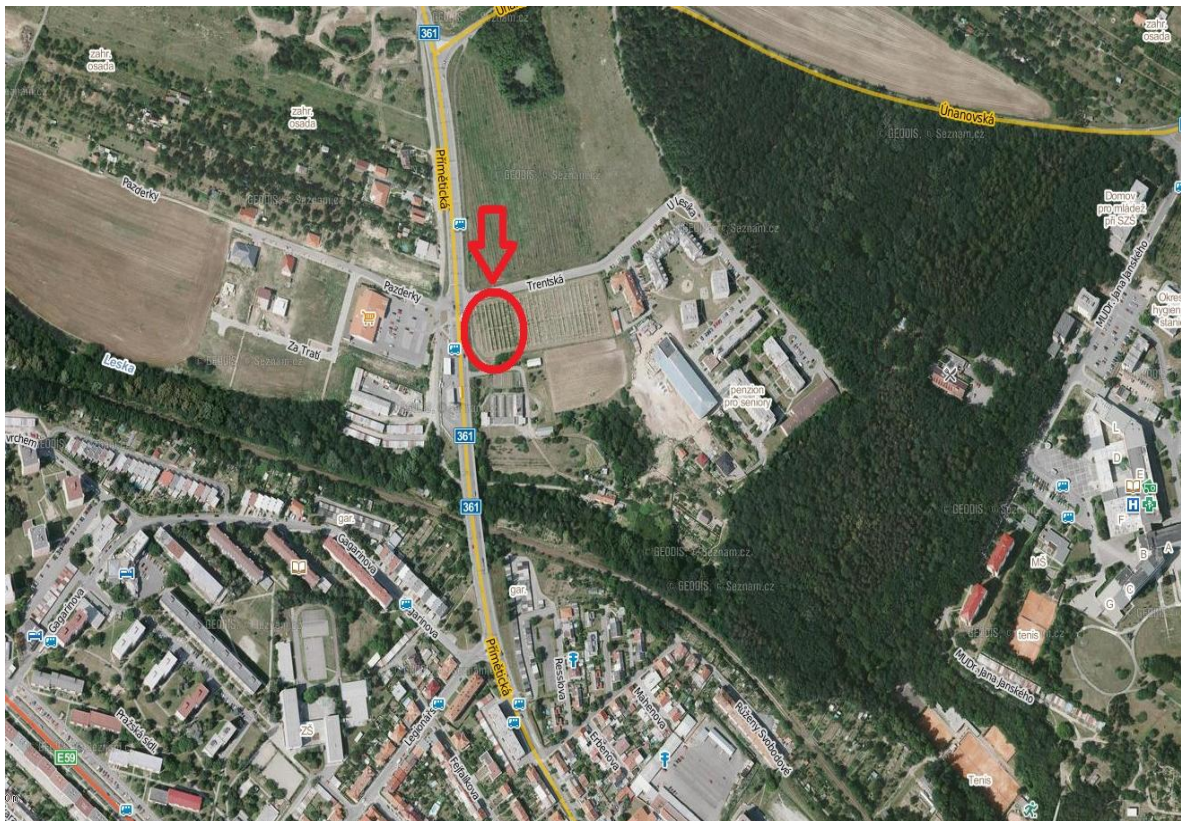
### **Kritéria pro přidělení startovacího bytu a cena nájmu**

Kritéria uvedená v Zásadách pro nájem městských bytů z roku 2008 budou změněna pro svoji neaktuálnost a vysokou administrativní náročnost. Žadatel o přidělení startovacího bytu bude nově muset splnit následující kritéria:

1. státní občanství ČR;
2. manželé, partneři, jednotlivci do 30 let věku;
3. čestné prohlášení, že žadatel(é) nejsou nájemci jiného bytu nebo vlastníci nemovitosti určené k bydlení;
4. neexistence pohledávek evidovaných u MěÚ Znojmo a jeho příspěvkových organizací.

Nájemné za užívání bytu bude stanoveno dle velikosti bytu, přičemž cílem je, aby ubytování bylo pro mladé lidi cenově výhodné oproti obvyklým cenám. Průměrná cena nájemného za městský byt se ve Znojmě pohybuje okolo 70,-Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné ve startovacích bytech bude činit 50% běžného nájmu, tedy 35,-Kč/m<sup>2</sup> a nezahrnuje úhrady za vybavení bytu a za služby spojené s užíváním bytu (vodné a stočné, dodávka tepla a teplé užitkové vody, osvětlení společných prostor, úklid apod.). Nájemní smlouva bude uzavřena vždy na dobu určitou a to 1 rok s možností prodloužení až na celkovou dobu 4 let. O přidělení či nepřidělení startovacího bytu bude rozhodovat Správa nemovitostí Města Znojma na základě přijatých žádostí.

## 8.2 Varianta 2 - výstavba nových startovacích bytů



Obrázek 4: Letecký snímek - lokalita Horní Leska

Zdroj: mapy.cz 2014, vlastní zpracování

### Cíl projektu

Cílem projektu je vystavět bytový dům se startovacími byty pro mladé a usnadnit tak mladým lidem přístup k bydlení, pomoci jim osamostatnit se, založit rodiny a trvale se usadit ve městě Znojmě.

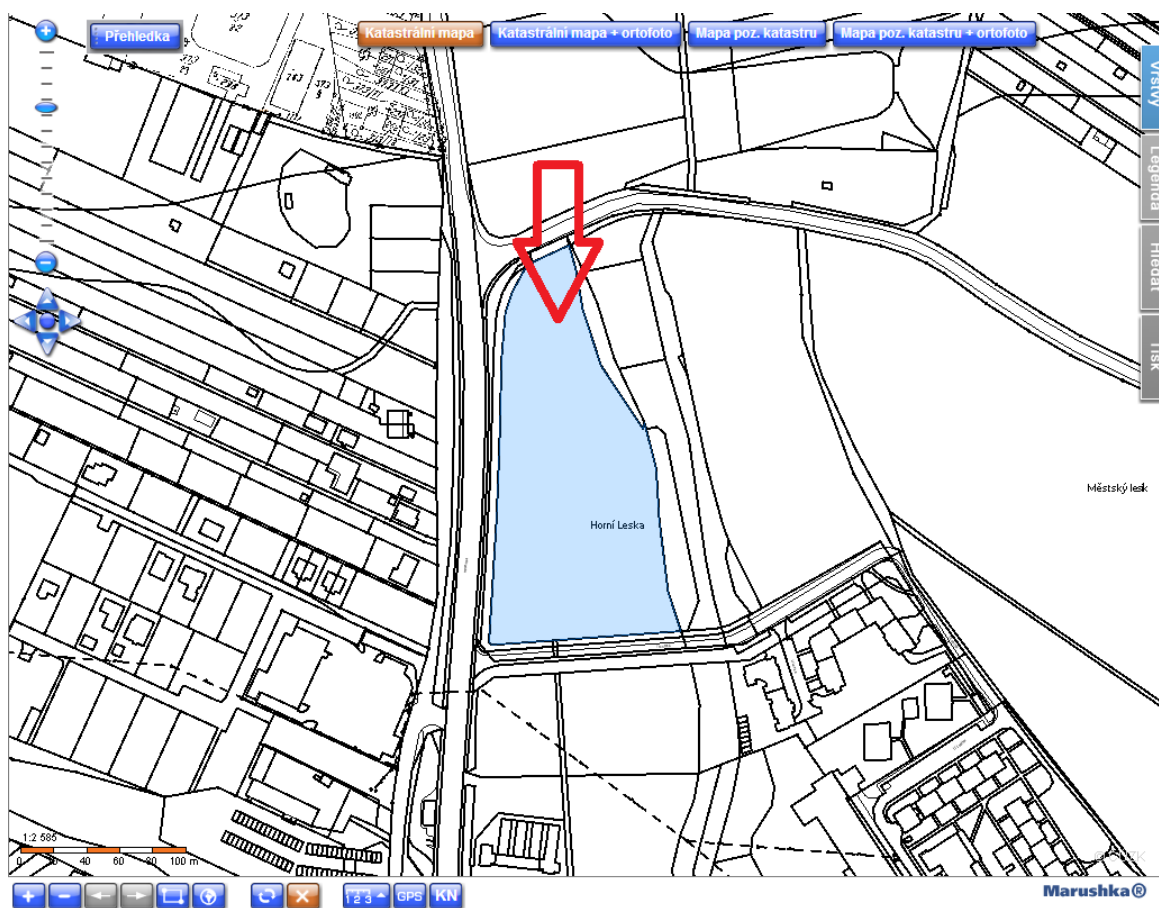
### Popis lokality a charakteristika projektu

Atraktivní lokalitu s názvem Horní Leska nacházející se v blízkosti městského lesíka se město Znojmo snažilo nabídnout potenciálnímu developerovi již v roce 2010. Podle tehdejší studie zde mělo vzniknout zhruba 110 bytů a téměř 30 rodinných domů. Tehdejší plány a prodej parcel však městu zhatil Úřad pro ochranu hospodářské soutěže a od té doby se veškerá jednání o budoucnosti této lokality zastavila.



Tento pozemek s parcelním číslem 3654/1 má celkovou rozlohu 18 889 m<sup>2</sup> a nachází se mezi městským lesíkem a městskou částí Znojmo-Přímětice. Z hlediska dostupnosti se jedná o mimořádně atraktivní pozemek, jelikož se nachází v těsné blízkosti centra města, městské hromadné dopravy, služeb, několika supermarketů a nedaleké krajské nemocnice Znojmo. V současné době na pozemku však chybí inženýrské sítě, které by potenciální investor musel vybudovat. (Česká televize, 2014)

V rámci tohoto projektu bude v dané lokalitě vystavěn bytový dům s celkem 30 byty, z nichž 7 bude o velikosti 1+1, dalších 20 bytů bude velikosti 2+1 a zbývajících 3 byty budou velikosti 3+1.



Obrázek 5: Katastr nemovitostí - lokalita Horní Leska

Zdroj: Český úřad zeměměřičský a katastrální 2014, vlastní zpracování

## Harmonogram

6/2014-6/2017

### **Odhad nákladů navrženého projektu**

K odhadu celkových nákladů byla opět oslovena firma AXIS Building s.r.o., ovšem zde už je situace poměrně složitější, jelikož v dané lokalitě chybí inženýrské sítě a nelze předem podrobně zjistit aktuální stav pozemku. Odhad stavební firmy se pohybuje v rozmezí 50-70 milionů korun v závislosti na nákladech na vybudování inženýrských sítí, velikosti bytů, kvalitě jejich vybavení atd. Pro vytvoření konkrétního projektu a jeho realizaci bude vypsáno veřejné výběrové řízení, které bude mít na výši ceny rovněž velký vliv.

### **Financování**

Financování bude stejné jako u předchozího navrženého projektu. Větší část projektu bude financována z dotací Ministerstva pro místní rozvoj z programu Podpory bydlení, konkrétně podprogramu Podpora výstavby podporovaných bytů. Cílem tohoto podprogramu je podporovat vznik podporovaných bytů na území České republiky, které budou sloužit k poskytování sociálního bydlení osobám, které mají ztížený přístup k bydlení z důvodu svého zdravotního stavu, věku, sociálních okolností atd. Maximální výše dotace se vypočte jako součin počtu podporovaných bytů a finanční částky uvedené v programu Podpory bydlení. Maximální finanční částka na výstavbu vstupního bytu činí 550 000 Kč na jeden byt.

Část projektu bude financována samotným městem Znojemem a to ze zisků z privatizace současného bytového fondu

Část projektu lze financovat ROP Jihovýchod, konkrétně z oblasti podpory 3.1 Rozvoj urbanizačních center, která je zaměřena na obnovu vhodného funkčního využití stavebního fondu ve starší zástavbě.

Projekt lze také financovat pomocí Úvěru na výstavbu nájemních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, jehož cílem je podpořit novou výstavbu nájemních bytů a také umožnit přestavby a rekonstrukce již existujících objektů, které jsou nezpůsobilé k bydlení nebo původně nebyly k bydlení určeny.

Základní parametry tohoto úvěru jsou:

- úrok 2% p.a. v případě výstavby nájemních bytů pro vymezené skupiny obyvatel (seniory, zdravotně a sociálně ohrožené skupiny)
- fixace po celou dobu splácení až na 30 let

-úrok 3,5% p.a. v případě výstavby nájemních bytů pro ostatní skupiny obyvatel s možností doby splácení až 30 let.

-výše úroku se posuzuje podle bonity žadatele a dalších kritérií

### **Kritéria pro přidělení startovacího bytu a cena nájmu**

Kritéria pro přidělení startovacího bytu budou stejná jako u varianty 1. Kritéria uvedená v Zásadách pro nájem městských bytů z roku 2008 budou změněna pro svoji neaktuálnost a vysokou administrativní náročnost. Žadatel o přidělení startovacího bytu bude nově muset splnit následující kritéria:

1. státní občanství ČR;
2. manželé, partneři, jednotlivci do 30 let věku;
3. čestné prohlášení, že žadatel(é) nejsou nájemci jiného bytu nebo vlastníci nemovitosti určené k bydlení;
4. neexistence pohledávek evidovaných u MěÚ Znojmo a jeho příspěvkových organizací.

Nájemné za užívání bytu bude stanoveno dle velikosti bytu, přičemž cílem je, aby ubytování bylo pro mladé lidi cenově výhodné oproti obvyklým cenám. Průměrná cena nájemného za městský byt se ve Znojmě pohybuje okolo 70,-Kč/m<sup>2</sup>. Nájemné ve startovacích bytech bude činit 50% běžného nájmu, tedy 35,-Kč/m<sup>2</sup> a nezahrnuje úhrady za vybavení bytu a za služby spojené s užíváním bytu (vodné a stočné, dodávka tepla a teplé užitkové vody, osvětlení společných prostor, úklid apod.). Nájemní smlouva bude uzavřena vždy na dobu určitou a to 1 rok s možností prodloužení až na celkovou dobu 4 let. O přidělení či nepřidělení startovacího bytu bude rozhodovat Správa nemovitostí Města Znojma na základě přijatých žádostí.

## ZÁVĚR

Závěrem této práce bych chtěl připomenout, že bytová politika je velmi důležitá a významná oblast jak na celostátní úrovni, tak na úrovni obecní. Proto prvním cílem této práce bylo vymezit teoretické základy v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení a analyzovat bytovou politiku v České republice. Při této analýze jsem došel k závěru, že nejdůležitější roli v této oblasti hraje Ministerstvo pro místní rozvoj jako ústřední orgán v oblasti bydlení a neméně důležitou úlohu v této oblasti mají také Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo financí, Ministerstvo životního prostředí a Státní fond rozvoje bydlení. Všechny tyto instituce pomáhají naplňovat úkoly a cíle stanovené v Koncepci bydlení ČR do roku 2020, což je základní strategický dokument České republiky v oblasti bytové politiky a hromadného bydlení.

Dalším cílem této práce bylo charakterizovat město Znojmo a analyzovat jeho bytovou politiku. Z analýzy vyplynulo, že hlavními institucemi odpovědnými za bytovou politiku jsou ve Znojmě Odbor investic a správy nemovitostí a příspěvková organizace Správa nemovitostí města Znojma a také, že bytová politika aktuálně prochází velkými změnami. Aktuálně největším počinem je probíhající privatizace zhruba 3/4 bytového fondu ve vlastnictví města Znojma. Před privatizací vlastnilo Znojmo necelé 4000 bytů, 2500 z nich nyní prodává či prodalo současným nájemníkům a další volné prostory nabízí nejvyšší nabídkou. Toto rozhodnutí považuji za velmi rozumné, jelikož rostoucí náklady na údržbu takto velkého počtu bytových jednotek jsou dlouhodobě neudržitelné a město Znojmo před tímto rozhodnutím v roce 2011 nebylo ve zrovna příznivé hospodářské situaci a na chvíli se dokonce stalo šestým nejzadluženějším městem v České republice.

Druhou zásadní aktuálně probíhající akcí v oblasti bytové politiky je revitalizace jednoho ze tří největších panelových sídlišť - sídliště Přímětice. K tomuto úkonu se město rozhodlo na základě špatného technického stavu bytových domů, který nedosahoval současných energetických požadavků a základní občanské vybavenosti a dále také nevyhovujícímu stavu veřejných prostranství. V rámci tzv. Integrovaného plánu rozvoje města Znojma - Regenerace sídliště Přímětice (IPRM) je hlavním cílem zvýšit kvalitu života místních obyvatel a eliminovat sociálně patologických jevy, které se v této lokalitě vyskytovaly. Z hlediska financování byla městu Znojmu schválena alokace z evropského fondu pro regionální rozvoj a další část prostředků byla vyčleněna ze státního rozpočtu.

Z analýzy stavu bytové politiky dále vyplynulo, že město Znojmo má poměrně dobře vyřešenou otázku tzv. sociálního bydlení a díky navýšení kapacit Domova pro seniory a Domova se zvláštním režimem, které byly dokončeny v roce 2013, pružně reaguje na trend stárnutí populace a je aktuálně schopno pokrýt poptávku po tomto bydlení. Nedostatečně se však zaměřuje na mladší generaci a v současné době nenabízí žádnou formu zvýhodněného bydlení pro mladé lidi. Tento nedostatek je však vyřešen návrhem výstavby tzv. startovacích bytů v návrhové části této práce, případně rekonstrukcí stávajících bytů v havarijním stavu, ze kterých poté vzniknou startovací byty.

Bytová politika ve Znojmě by se do budoucna měla zaměřit na dokončení privatizace městských bytů, na sociální bydlení pro mladé lidi a na zlepšení komunikace s obyvateli a potenciálními nájemníky formou, která je momentálně aktuální a je jim blízká.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Monografie:

- [1] BARTOŠ, Josef, 1984. Historický místopis Moravy a Slezska v letech 1848-1960: Okresy Znojmo, Moravský Krumlov, Hustopeče, Mikulova. 1. vyd. Ostrava: Profil.
- [2] BUCHNÍČEK, Leopold, 1946. Pamětní spis města Znojma. 1. vyd. Znojmo. 106 s.
- [3] CONWAY, Jean, 2000. *Housing policy*. 1st pub. Eastbourne: Gildredge press, 168 s. ISBN 09-533-5712-0.
- [4] KUDA, František a Martin LUX, 2010. Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení). 1. vyd. Praha: Professional Publishing. 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
- [5] LUND, Brian, 2011. *Understanding Housing Policy*. 2. vyd. Portland: Policy Press. 335 s. ISBN 978-1-84742-631-4.
- [6] LUX, Martin a kolektiv, 2004. *Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v ČR - efektivněji a cíleněji*. Praha: Sociologický ústav AV ČR. 176 s. ISBN 80-7330-055-9
- [7] LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. 229 s. ISBN 978-807-3302-054.
- [8] LUX, Martin, 2009. *Housing Policy and Housing Finance in the Czech Republic during Transition. An Example of the Schism between the Still-living Past and the Need of Reform*. 1. vyd. Amsterdam: Delft University Press. 284 s. ISBN 978-1-60750-058-2
- [9] LUX, Martin, 2005. „O spokojenosti českých občanů s užívaným bydlením.“ *Sociologický časopis / Czech Sociological Review* 41 (2): 227-252
- [10] POLÁKOVÁ, Olga, 2006. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [11] RICHTER, V., B. SAMEK a M. STEHLÍK, 1966. Znojmo. 1. vyd. Praha: Odeon. 221 s.
- [12] SVOBODA, Josef, 1986. Znojmo: Vzorné hraničářské město. 1. vyd. Praha: MF. 218 s.

[13] ŠELEŠOVSKÝ, Jan a Dagmar ŠPALKOVÁ, 2001. *Politika bydlení Jihomoravského kraje: sborník z konference*. 1. vyd. Brno: Masarykova univerzita, 81 s. ISBN 80-210-2726-6.

[14] ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra, 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové: [Civitas per Populi]. 206 s. ISBN 80-903-8130-8.

[15] TAUSSIG, Arnošt, 1931. *Znojmo a okolí, Znaim und Umgebung*, 1. vyd. Praha: Dari. 54 s.

[16] TORGERSEN, Ulf, 1987. *Housing: The wobbly pillar under the welfare state*. IN TURNER, B., KEMENY, J. & LUNDQVIST, L. (Eds.) *Between State and Market: Housing in the Post-industrial Era*. Stockholm, Almqvist and Wicksell International. 297 s. ISBN 91-220-0896-9.

### **Internetové zdroje:**

[17] AXIS Building, 2014. *AXIS Building* [online]. Znojmo [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.axis-oz.cz/>

[18] CSS Znojmo, © 2013. *Centrum sociálních služeb Znojmo* [online]. Znojmo [cit. 2014-02-09]. Dostupné z: [http://cssznojmo.ic.cz/novy/o\\_nas.php](http://cssznojmo.ic.cz/novy/o_nas.php)

[19] CRR ČR, © 2012 - 2014. *RIS: Regionální Informační Servis* [online]. [cit. 2014-02-19]. Dostupné z: [www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=593711](http://www.risy.cz/cs/vyhledavace/obce/detail?Zuj=593711)

[20] Sčítání lidí domů a bytů 2011, ©2009 - 2013. *Český statistický úřad* [online]. Praha [cit. 2014-02-17]. Dostupné z <http://www.scitani.cz/>.

[21] Český statistický úřad, ©2013. *Český statistický úřad* [online]. Praha [cit. 2014-02-19]. Dostupné z <http://czso.cz/>.

[22] Dětský domov, 2014. *Dětský domov, Znojmo* [online]. Znojmo [cit. 2014-02-09]. Dostupné z: <http://www.ddznojmo.cz/nasdd.htm>

[23] Domov pro matky a otce v tísní Znojmo, © 2014. *Oblastní charita Znojmo* [online]. Znojmo [cit. 2014-02-09]. Dostupné z: [charitni-sluzby/domov-pro-matky-a-otce-v-tisni/](http://charitni-sluzby/domov-pro-matky-a-otce-v-tisni/)

[24] Mapy Google, © 2014. *GOOGLE* [online]. [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: <https://www.google.com/maps>

- [25] JURKA, Pavel, © 2009. *Město Znojmo: stránky o městě Znojmě a jeho okolí* [online]. Znojmo [cit. 2014-02-09]. Dostupné z: <http://www.znojmo.net/>
- [26] Krajský úřad Jihomoravského kraje, 2014. *Portál Jihomoravského kraje* [online]. Brno [cit. 2014-03-09]. Dostupné z: <http://www.kr-jihomoravsky.cz/>
- [27] Krajský úřad zastavil výstavbu významné části obchvatu Znojma, 2013. *Česká televize* [online]. Brno [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ct24/regiony/219281-krajsky-urad-zastavil-vystavbu-vyznamne-casti-obchvatu-znojma/>.
- [28] Ministerstvo financí ČR, ©2005 – 2014. *Ministerstvo financí České republiky* [online]. Praha [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://www.mfcr.cz/>
- [29] Ministerstvo práce a sociálních věcí, 2014. *Ministerstvo práce a sociálních věcí* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.mpsv.cz/>
- [30] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2014. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/>
- [31] Ministerstvo životního prostředí, ©2008 – 2012. *Ministerstvo životního prostředí ČR* [online]. Praha [cit. 2014-04-01]. Dostupné z: <http://www.mzp.cz/>
- [32] Nahlížení do katastru nemovitostí, 2014. *Český úřad zeměměřický a katastrální* [online]. [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://sgi.nahlizenidokn.cuzk.cz/marushka/default.aspx?themeid=3&&MarQueryId=2EDA9E08&MarQParam0=3792758713&MarQParamCount=1&MarWindowName=Marushka>
- [33] Obří privatizace bytů ve Znojmě končí o rok dřív, 2013. *IDNES* [online]. Brno [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: [http://brno.idnes.cz/obri-privatizace-bytu-ve-znojme-konci-o-rok-driv-fu2-/brno-zpravy.aspx?c=A130815\\_1964680\\_brno-zpravy\\_eko](http://brno.idnes.cz/obri-privatizace-bytu-ve-znojme-konci-o-rok-driv-fu2-/brno-zpravy.aspx?c=A130815_1964680_brno-zpravy_eko)
- [34] Znojmo - informační portál, © 2008 - 2014. *Portál Znojmo* [online]. Znojmo [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://www.portalznojmo.cz/>
- [35] Privatizace bytů ve Znojmě bude levnější, 2012. *Česká televize* [online]. Brno [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/161088-privatizace-bytu-ve-znojme-bude-levnejsi/>



- [36] Správa nemovitostí města Znojma, © 2012. *Správa nemovitostí města Znojma* [online]. Znojmo [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: <http://www.snznojmo.cz/>
- [37] Státní fond rozvoje bydlení, 2014. *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. Praha [cit. 2014-04-07]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/>
- [38] Nová zelená úsporám, 2014. *Státní fond životního prostředí* [online]. Praha [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://www.nzu2013.cz/clanek/nova-zelena-usporam-zacne-prijimat-zadosti-o-dotaci/>
- [39] Zisky z privatizace bytů Znojmo použije na splacení dluhů i nové chodníky, 2014. *Česká televize* [online]. Brno [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/zpravodajstvi-brno/zpravy/264141-zisky-z-privatizace-bytu-znojmo-pouzije-na-splaceni-dluhu-i-nove-chodniky/>
- [40] Znojenské byty, © 2012. *Znojenské byty* [online], Znojmo [cit. 2014-04-09]. Dostupné z: <http://znojenskebyty.cz/>
- [41] Znojemem cloumá nenávisť k Turkům, 2013. *IDNES* [online]. Brno [cit. 2014-03-19]. Dostupné z: [http://brno.idnes.cz/znojemem-clouma-nenavist-k-turkum-dqo-/brno-zpravy.aspx?c=A131120\\_2002297\\_brno-zpravy\\_eko](http://brno.idnes.cz/znojemem-clouma-nenavist-k-turkum-dqo-/brno-zpravy.aspx?c=A131120_2002297_brno-zpravy_eko)
- [42] Znojmo prodá byty za 40 % odhadní ceny, 2010. *Znojensko* [online]. Znojmo [cit. 2014-04-02]. Dostupné z: [http://www.znojensko.cz/clanek/znojmo-proda-byty-za-40-odhadni-ceny\\_-je-to-malo/527](http://www.znojensko.cz/clanek/znojmo-proda-byty-za-40-odhadni-ceny_-je-to-malo/527)
- [43] Znojmo - Oficiální web města, 2014. *Město Znojmo* [online]. Znojmo [cit. 2014-03-09]. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/index.asp>

### **Legislativní a strategické dokumenty, zásady**

- [44] ČESKO, 2011. Koncepce bydlení ČR do roku 2020. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>
- [45] ČESKO, 2005. Koncepce bytové politiky. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/8653bd48-51d6-4172-b236-da73da398d90/Koncepce-bytove-politiky.pdf>

[46] ČESKO, 1993. Listina základních práv a svobod ze dne 16. prosince 1992. In: *Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. ve znění ústavního zákona č. 162/1998 Sb.* 1992. Dostupné z: <http://www.psp.cz/docs/laws/listina.html>

[47] ČESKO, 1998. Vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 ze dne 9. června 1998 o obecných technických požadavcích na výstavbu. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 49, s. 6594 - 6624. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=137&r=1998>

[48] ČESKO, 2006. Vyhláška č. 491/2006 ze dne 31. října 2006, kterou se mění vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 161, s. 6818 - 6819. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=491&r=2006>

[49] ČESKO, 2013. Zákon č. 256/2013 ze dne 8. srpna 2013 o katastru nemovitostí (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 99, s. 2674 - 2693. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=256&r=2013>

[50] ČESKO, 2000. Zákon č. 128/2000 ze dne 12. dubna 2000 o obcích (obecní zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 38, s. 1738 - 1764. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2000&cz=128>

[51] ČESKO, 2012. Zákon č. 89/2012 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 33, s. 1026 - 1368. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?r=2012&cz=89>

[52] ČESKO, 1994. Zákon č. 72/1994 ze dne 24. března 1994, 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). In: *Sbírka zákonů České republiky* [online]. Částka 22, s. 552 - 562. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/sbirka.sqw?cz=72&r=1994>

[53] DHV CR, spol. s r.o., 2007. Strategický plán rozvoje města Znojma. Dostupné z: <http://www.znojmocity.cz/strategicky-plan-rozvoje-mesta-znojma/d-5916/query=strateg&p1=4616>

[54] ZASTUPITELSTVO MĚSTA ZNOJMA, 2008. Zásady pro nájem městských bytů č.1/2008. Znojmo. Dostupné z:

[http://www.znojmocity.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=19341&id\\_dokumenty=36527](http://www.znojmocity.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=19341&id_dokumenty=36527)

[55] ZASTUPITELSTVO MĚSTA ZNOJMA, 2011. Zásady prodeje bytů a nebytových prostor včetně pozemků z majetku města Znojma. Znojmo. Dostupné z: [http://www.znojmocity.cz/VismoOnline\\_ActionScripts/File.ashx?id\\_org=19341&id\\_dokumenty=29619](http://www.znojmocity.cz/VismoOnline_ActionScripts/File.ashx?id_org=19341&id_dokumenty=29619)

**SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK**

©	copyright
%	procento
§	paragraf
aj.	a jiné
apod.	a podobně
atd	a tak dále
č.	číslo
ČR	Česká republika
ERDF	Evropský fond regionálního rozvoje
EU	Evropská unie
EUR	Euro
ha	hektar
IPRM	Integrovaný plán rozvoje měst
Kč	Koruna česká
Kčs	Koruna československá
km	kilometr
LZPS	Listina základních práv a svobod
m <sup>2</sup>	metr čtvereční
měs.	měsíčně
mil.	milion
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
např.	například
odst.	odstavec
OSN	Organizace spojených národů

r.	rok
s.	strana
s.r.o.	s ručením omezeným
Sb.	sbírky
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
spol.	společnost
SRN	Spolková republika Německo
sv.	svaté
tzv.	takzvaný

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1: Poloha města Znojma na mapě ČR .....	36
Obrázek 2: Plánovaný obchvat Znojma .....	49
Obrázek 3: Vyznačené lokality znojemských sídlišť .....	53
Obrázek 4: Letecký snímek - lokalita Horní Leska.....	72
Obrázek 5: Katastr nemovitostí - lokalita Horní Leska .....	73

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1: Růst počtu obyvatel a domů ve Znojmě .....	38
Tabulka 2: Vývoj počtu domů ve Znojmě .....	40
Tabulka 3: Počet obyvatel města Znojma k 31.12. ....	42
Tabulka 4: Věková struktura obyvatel Znojma k 31.12.....	42
Tabulka 5: Struktura obyvatelstva podle nejvyššího dosaženého vzdělání (v %) .....	44
Tabulka 6: Migrace obyvatel Znojma k 31.12.....	44
Tabulka 7: Srovnání podílu nezaměstnaných osob ve Znojmě s vyššími územními.....	45
Tabulka 8: Počet ekonomických subjektů ve Znojmě v jednotlivých letech.....	46
Tabulka 9: Nejvýznamnější firmy se sídlem nebo provozovnou ve Znojmě.....	47
Tabulka 10: Výstavba nových dokončených bytů ve Znojmě k 31.12. ....	50
Tabulka 11: Počet zrušených bytů ve Znojmě k 31.12 .....	51
Tabulka 12: Monitorující ukazatele (SIMU) za jednotlivé roky k 31.12.....	65

## **SEZNAM PŘÍLOH**

Příloha P 1: Seznam právních předpisů v platném znění zveřejněný k 2.1.2014 MMR

Příloha P 2: Seznam obsazených domů určených k prodeji

Příloha P 3: Seznamy volných bytových jednotek určených k prodeji

Příloha P 4: Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma

Příloha P 5: Rozpočet rekonstrukce bytu 2+1



## **PŘÍLOHA P 1: SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ V PLATNÉM ZNĚNÍ ZVEŘEJNĚNÝ K 2.1.2014 MMR**

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.

Nařízení vlády č. 481/2000 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů.

Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť.

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. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů

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.

Nařízení vlády č. 249/2002 Sb. o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let.

Nařízení vlády č. 394/2002 Sb., o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi.

Vyhláška č. 372/2001 Sb., kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele.

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.

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.

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.

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.

Nařízení vlády č. 370/2004 Sb., o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení.

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.

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).

Nařízení vlády č. 465/2005 Sb., vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů.

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.

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 Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám.

Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky.

Nařízení vlády č. 468/2012 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěrů poskytnutých právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů.

Nařízení vlády č. 209/2013 Sb., kterým se mění některá nařízení vlády v oblasti použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (změna NV 481/2000 Sb., NV 104/2003 Sb., NV 146/2003 Sb.)

Zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty.

Zákon č. 311/2013 Sb. o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů.

Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.

Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

## PŘÍLOHA P 2: SEZNAM OBSAZENÝCH DOMŮ URČENÝCH K PRODEJI

### I. ETAPA - UKONČENA

pořadové číslo	ulice	č.o.	č.pop.
54	Janáčkova	15	2627
55	Janáčkova	6	752
56	Janáčkova	4	753
57	Janáčkova	1	2266
58	Janáčkova	3	2267
59	Janáčkova	5	2268
60	Janáčkova	8	2293
60a	Stojanova	9	2309
61	Janáčkova	13	2310
62	Loucká	17	644
63	Loucká	14	649
64	Loucká	19	643
65	Loucká	15	645
66	Loucká	11	647
67	Loucká	16	650
68	Loucká	18	651
69	Sokolovská	2	2868
70	Aninská	3	3294
71	Aninská	2	3295
72	Aninská	1	3296
73	Koželužská	8	575
74	Coufalova	2	970
75	R. Svobodové	25	1815
76	Bezručova	10	853
77	Bezručova	9	932
78	Bezručova	17	819
79	Palackého	28	1056
80	Palackého	11	1200
81	Palackého	12	2377
82	Palackého	12A	2381
83	Palackého	9	2633
84	Velká Michalská	20	213
85	n.Kpt.Otm.Chlupa	2	821
86	n.Kpt.Otm.Chlupa	6	777
87	Na Kopečku	2	501
88	Na Kopečku	9	454
89	Na Kopečku	11	451
90	Rooseveltova	31	1007
91	Rooseveltova	41	1083
92	Rooseveltova	36	754
93	Rooseveltova	50	2291

94	Rooseveltova	52	2292
95	Rooseveltova	8	835
96	Rooseveltova	48	2274
97	Jana Palacha	1	1267
98	Jana Palacha	7	1264
99	Jana Palacha	3	1266
100	17.listopadu	27	811
101	17.listopadu	3	839
102	17.listopadu	5	840
103	17.listopadu	37	806
104	17.listopadu	14	2332
105	Mládeže	6	1002
106	Bratří Čapků	3	772
107	Lidická	3	904
108	Bolzánova	31 A	2434
109	Bolzánova	31 B	2435
110	Bolzanova	15	1966

## II. ETAPA - UKONČENA

pořadové číslo	ulice	č.o.	č.pop.
54	Janáčkova	15	2627
55	Janáčkova	6	752
56	Janáčkova	4	753
57	Janáčkova	1	2266
58	Janáčkova	3	2267
59	Janáčkova	5	2268
60	Janáčkova	8	2293
60a	Stojanova	9	2309
61	Janáčkova	13	2310
62	Loucká	17	644
63	Loucká	14	649
64	Loucká	19	643
65	Loucká	15	645
66	Loucká	11	647
67	Loucká	16	650
68	Loucká	18	651
69	Sokolovská	2	2868
70	Aninská	3	3294
71	Aninská	2	3295
72	Aninská	1	3296
73	Koželužská	8	575
74	Coufalova	2	970
75	R. Svobodové	25	1815
76	Bezručova	10	853
77	Bezručova	9	932
78	Bezručova	17	819

79	Palackého	28	1056
80	Palackého	11	1200
81	Palackého	12	2377
82	Palackého	12A	2381
83	Palackého	9	2633
84	Velká Michalská	20	213
85	n.Kpt.Otm.Chlupa	2	821
86	n.Kpt.Otm.Chlupa	6	777
87	Na Kopečku	2	501
88	Na Kopečku	9	454
89	Na Kopečku	11	451
90	Rooseveltova	31	1007
91	Rooseveltova	41	1083
92	Rooseveltova	36	754
93	Rooseveltova	50	2291
94	Rooseveltova	52	2292
95	Rooseveltova	8	835
96	Rooseveltova	48	2274
97	Jana Palacha	1	1267
98	Jana Palacha	7	1264
99	Jana Palacha	3	1266
100	17.listopadu	27	811
101	17.listopadu	3	839
102	17.listopadu	5	840
103	17.listopadu	37	806
104	17.listopadu	14	2332
105	Mládeže	6	1002
106	Bratří Čapků	3	772
107	Lidická	3	904
108	Bolzánova	31 A	2434
109	Bolzánova	31 B	2435
110	Bolzanova	15	1966

### III. ETAPA - UKONČENA

pořadové číslo	ulice	č.o.	č.pop.
111	Vít. Nováka	4	2199
111a	Vít. Nováka	5	
112	Vít. Nováka	3	2200
113	Vít. Nováka	1	2201
113a	Vít. Nováka	2	
114	Na Vinici	5	641
115	Palliardiho	2	1441
116	Na Valech	11	1558
117	Na Valech	13	1559
118	Stanislavova	37	1613
119	Smetanova	13	2365

120	Smetanova	3	1012
121	Smetanova	7	1014
122	Smetanova	11	1016
123	Smetanova	4	1048
124	Smetanova	6	2301
125	Fibichova	17	2302
126	Hálkova	16	2308
127	U Brány	17	421
128	U Brány	8	456
129	Na Rejdišti	9	610
130	Pražákova	3	630
131	Pražákova	5	629
132	Janáčkova	22	725
133	Stojanova	18	751
134	Fráni Kopečka	21	786
135	Pontassievská	8	943
136	Pontassievská	10	944
137	Alšova	4	981
138	Alšova	6	984
139	Vrchlického	4	1017
140	Vrchlického	6	1018
141	nám. Máchovo	1	1073
142	Sokolská	35	1318
143	Sokolská	27	1298
144	Sokolská	37	1320
145	Jarošova	30	1437
146	Jarošova	28	1438
147	Hradištská	1	2264
148	Rooseveltova	45	1085
149	Rooseveltova	38	2269
149a	Rooseveltova	40	2270
149b	Rooseveltova	42	2271
150	Rooseveltova	44	2272
151	Rooseveltova	46	2273
152	28. října	30	2492
153	28. října	26	2288
154	28. října	4	2384
155	28. října	21	726
156	28. října	19	727
157	28. října	18	728
158	28. října	17	729
159	28. října	12	2283
160	28. října	23	2285
161	28. října	24	2286
162	28. října	25	2287
163	28. října	28	2290
164	28. října	16	2314
165	28. října	5	2385
166	28. října	6	2386

167	28.října	29	2491
168	Dukelských boj.	145	2874
169	Bala	10	2925
170	nám. Žižkovo	7	1325
205	Sokolská	45	1257
206	Nám. Republiky.	11	903

**ODLOŽENÝ PRODEJ**

pořadové číslo	ulice	č.o.	č.pop.
171	Smetanova	14	2361
172	Smetanova	16	2362
173	Smetanova	18	2363
174	Smetanova	20	2364
175	Smetanova	32	2359
176	Smetanova	34	2360
177	Pražská	63B	3200
178	Pražská	63C	3201
179	Pražská	63D	3202
180	Pražská	63E	3203
181	Pražská	63F	3204
182	Pražská	63G	3205
183	Pražská	63H	3206
184	Pražská	63I	3207
185	Pražská	63J	3208
186	Pražská	63K	3209
187	Pražská	63L	3210
188	Pražská	63M	3211
189	Pražská-sídliště	7A	2418
190	Pražská-sídliště	7B	2419
191	Pražská-sídliště	7C	2420
192	Vídeňská	75	2875
193	Vídeňská	77	2876
194	Vídeňská	79	2877
195	Gagarinova	19	2547
196	Gagarinova	21	2548
197	Gagarinova	23	2549
198	Gagarinova	25	2550
199	Dukelských boj.	113	2810
200	Dukelských boj.	115	2811
201	Dukelských boj.	117	2812
202	Dukelských boj.	119	2817
203	Dukelských boj.	121	2818
204	Dukelských boj.	123	2819



## PŘÍLOHA P 3: SEZNAMY VOLNÝCH BYTOVÝCH JEDNOTEK URČENÝCH K PRODEJI

Seznam volných bytových jednotek určených k prodeji - I. etapa **UKONČENO**

ID	číslo bytu	Ulice	typ	výměra	dispozice	cena dle ZP	NS na dobu:	Výpovědní lhůta:	Měsíční nájem bez služeb:
1	2	Vídeňská 19	volný	88,9 m <sup>2</sup>	3+1	591 149 Kč			
	4	Vídeňská 19	volný	67,8 m <sup>2</sup>	2+1	450 843 Kč			
4	8	Vídeňská 41	volný	42,4 m <sup>2</sup>	2+1	258 680 Kč			
	9	Vídeňská 41	volný	36,6 m <sup>2</sup>	1+1	249 206 Kč			
7	7	Vídeňská 3251	volný	53,7 m <sup>2</sup>	2+1	415 430 Kč			
	15	Vídeňská 3251	volný	53,7 m <sup>2</sup>	2+1	415 430 Kč			
10	18	Rumunská 1	volný	41,1 m <sup>2</sup>	1+1	289 479 Kč			
	19	Rumunská 1	volný	40,8 m <sup>2</sup>	1+1	287 366 Kč			
11	1	Rumunská 3	právní subjekt	50,6 m <sup>2</sup>	2+1	348 736 Kč	neurčitou	xxx	1587,-
	13	Rumunská 3	volný	41,1 m <sup>2</sup>	1+1	283 262 Kč			
12	6	Rumunská 7	volný	41,7 m <sup>2</sup>	1+1	289 530 Kč			
	27	Rumunská 7	volný	42,7 m <sup>2</sup>	1+1	296 473 Kč			
13	19	Rumunská 5	volný	39,1 m <sup>2</sup>	1+1	271 585 Kč			
	25	Rumunská 5	volný	39,8 m <sup>2</sup>	1+1	276 448 Kč			
17	3	Jugoslávská 4	volný	44,2 m <sup>2</sup>	1+1	303 820 Kč			
19	27	Slovenská 6	volný	43,3 m <sup>2</sup>	1+1	306 053 Kč			
20	21	Slovenská 4	volný	72,0 m <sup>2</sup>	2+1	397 946 Kč			
26	15	Pražská 49	volný	43,0 m <sup>2</sup>	1+1	309 850 Kč			
	16	Pražská 49	volný	41,4 m <sup>2</sup>	1+1	298 320 Kč			
30	13	Pražská 30	volný	31,1 m <sup>2</sup>	1+1	242 528 Kč			
32	3	Pražská 51	volný	43,2 m <sup>2</sup>	1+1	309 622 Kč			
33	15	Pražská 53	volný	46,9 m <sup>2</sup>	1+1	307 055 Kč			
34	7	Pražská-sídlíště 1A	volný	51,3 m <sup>2</sup>	2+1	484 263 Kč			
36	8	Pražská-sídlíště 4A	právní subjekt	50,7 m <sup>2</sup>	2+1	478 717 Kč			2094,-
37	2	Pražská-sídlíště 4B	volný	19,6 m <sup>2</sup>	1+0	175 664 Kč			
	20	Pražská-sídlíště 4B	volný	52,4 m <sup>2</sup>	2+1	474 202 Kč			
39	1	Pražská-sídlíště 5B	volný	48,8 m <sup>2</sup>	2+1	437 300 Kč			
50	9	Holandská 8	volný	43,3 m <sup>2</sup>	1+1	339 625 Kč			
	24	Holandská 8	volný	43,3 m <sup>2</sup>	1+1	323 337 Kč			
	34	Holandská 8	volný	43,3 m <sup>2</sup>	1+1	323 337 Kč			
51	21	Holandská 1	volný	70,2 m <sup>2</sup>	3+1	533 439 Kč			
52	4	Holandská 3	volný	43,2 m <sup>2</sup>	1+1	339 782 Kč			

SEZNAM VOLNÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRODEJI - 2. etapa **UKONČENO**

ID	Č.bytu	Ulice, č. or.	Typ	Výměra	Dispozice	Cena dle ZP	NS na dobu:	Výpovědní lhůta	Měs.nájem bez služeb
6	7	Vídeňská třída 15	volný	70,8 m <sup>2</sup>	2+1	561 123 Kč			
	NP 12	Vídeňská třída 15	obsazený-garáž	13,0 m <sup>2</sup>	NP	57 014 Kč	neurčitou	3měs.	
15	9	Jugoslávská 8	volný	39,8 m <sup>2</sup>	1+1	276 566 Kč			
	22	Jugoslávská 8	volný	41,9 m <sup>2</sup>	1+1	296 641 Kč			
16	6	Jugoslávská 6	volný	41,9 m <sup>2</sup>	1+1	291 095 Kč			
	7	Jugoslávská 6	volný	51,1 m <sup>2</sup>	2+1	355 011 Kč			
	11	Jugoslávská 6	volný	39,6 m <sup>2</sup>	1+1	275 117 Kč			
24	1	Pražská 17	volný	56,7 m <sup>2</sup>	2+1	420 376 Kč			
	3	Pražská 17	volný	36,7 m <sup>2</sup>	1+1	283 225 Kč			
	NP7	Pražská 17	obsazený-prodejna	71,0 m <sup>2</sup>	NP	311 547 Kč	neurčitou	3měs.	7 816 Kč
25	4	Pražská 33	volný	46,4 m <sup>2</sup>	1+1	378 254 Kč			
	16	Pražská 33	volný	52,0 m <sup>2</sup>	2+1	423 905 Kč			
31	5	Pražská 61	volný	56,3 m <sup>2</sup>	2+1	431 076 Kč			
41	13	nám. Republiky 17	volný	140,7 m <sup>2</sup>	3+1	985 916 Kč			
47	NP4	Havlíčková 10	obsazený-garáž	11,0 m <sup>2</sup>	NP	57 833 Kč	neurčitou	3měs.	220 Kč
	NP5	Havlíčková 10	obsazený-kancelář	64,8 m <sup>2</sup>	NP	340 688 Kč	neurčitou	3měs.	
48	1	Havlíčková 9	volný	66,7 m <sup>2</sup>	2+1	404 058 Kč			
	3	Havlíčková 9	volný	55,4 m <sup>2</sup>	1+1	413 843 Kč			
	NP6	Havlíčková 9	obsazený-prodejna	53,1 m <sup>2</sup>	NP	220 956 Kč	neurčitou	3měs.	2 997 Kč
49	9	Holandská 29	volný	43,0 m <sup>2</sup>	1+1	338 713 Kč			
	30	Holandská 29	volný	53,7 m <sup>2</sup>	2+1	405 782 Kč			
	40	Holandská 29	volný	53,7 m <sup>2</sup>	2+1	405 782 Kč			
	NP41	Holandská 29	obsazený-prodejna	15,5 m <sup>2</sup>	NP	141 215 Kč	neurčitou	3měs.	180 Kč
53	33	Holandská 5	volný	56,2m <sup>2</sup>	2+1	424 739 Kč			
	34	Holandská 5	volný	43,3 m <sup>2</sup>	1+1	324 259 Kč			
55	12	Janáčkova 6	volný	41,0 m <sup>2</sup>	1+1	339 362 Kč			
56	1	Janáčkova 4	volný	19,4 m <sup>2</sup>	1+0	147 696 Kč			
62	1	Loucká 17	volný	40,0 m <sup>2</sup>	1+1	267 640 Kč			
	2	Loucká 17	volný	49,9 m <sup>2</sup>	2+1	333 881 Kč			
	12	Loucká 18	volný	43,8 m <sup>2</sup>	1+1	309 274 Kč			

68	13	Loucká 18	volný	45,0 m2	1+1	317 747 Kč		
	16	Loucká 18	volný	44,9 m2	1+1	317 040 Kč		
69	28	Sokolovská 2	volný	55,4 m2	2+1	431 483 Kč		
	NP41	Sokolovská 2	obsazený-sklad	11,1 m2	NP	104 355 Kč	neurčitou	3měs.
70	4	Aninská 3	volný	42,7 m2	1+1	486 888 Kč		
	NP21	Aninská 3	obsazený-sklad	47,0 m2	NP	503 982 Kč	neurčitou	3měs.
71	NP21	Aninská 2	obsazený-sklad	44,0 m2	NP	471 837 Kč	neurčitou	3měs.
72	17	Aninská 1	volný	60,8 m2	3+1	701 049 Kč		
	18	Aninská 1	volný	28,8 m2	1+0	328 308 Kč		
	NP21	Aninská 1	obsazený-sklad	46,7 m2	NP	508 686 Kč	neurčitou	3měs.
73	1	Koželužská 8	volný	55,3 m2	2+1	441 862 Kč		
	2	Koželužská 8	volný	39,9 m2	1+1	324 032 Kč		
74	2	Coufalova 2	volný	109,2 m2	3+1	784 976 Kč		
	3	Coufalova 2	volný	81,5 m2	2+1	535 204 Kč		
	4	Coufalova 2	volný	49,8 m2	1+1	360 696 Kč		
	5	Coufalova 2	volný	40,3 m2	1+1	289 251 Kč		
75	2	Růženy Svobodové 25	volný	26,7 m2	1+0	221 556 Kč		
	9	Růženy Svobodové 25	volný	28,0 m2	1+0	234 176 Kč		
76	NP9	Bezručova 10	obsazený-provozovna	91,8 m2	NP	376 469 Kč	neurčitou	3měs.
77	NP8	Bezručova 9	volný-klubovna	35,9 m2	NP	125 864 Kč		
78	1	Bezručova 17	volný	56,7 m2	2+1	418 492 Kč		
79	NP11	Palackého 28	obsazený-prádelna	31,7 m2	NP	159 332 Kč	neurčitou	3měs.
81	5	Palackého 12	volný	50,3 m2	2+1	440 830 Kč		
82	9	Palackého 12A	volný	52,9 m2	2+1	465 255 Kč		
83	20	Palackého 9	volný	42,7 m2	1+1	320 981 Kč		
84	NP6	Velká Michalská 20	obsazený-provozovna	51,9 m2	NP	221 618 Kč		
85	NP12	nám. Kpt. Otm. Chlupa 2	volný-prodejna	32,3 m2	NP	116 100 Kč		
89	NP5	Na Kopečku 11	obsazený-sklad	32,9 m2	NP	115 820 Kč		
90	NP9	Rooseveltova 31	obsazený-sklad	25,2 m2	NP	88 449 Kč		
91	NP7	Rooseveltova 41	volný-provozovna	64,4 m2	NP	298 990 Kč		
92	NP5	Rooseveltova 36	obsazený-restaurace	287,4 m2	NP	1 394 236 Kč		
97	7	Jana Palacha 1	volný	109,9 m2	3+1	816 558 Kč		
	NP10	Jana Palacha 1	obsazený-kancelář	26,7 m2	NP	98 629 Kč		
	NP11	Jana Palacha 1	volný-provozovna	521,2 m2	NP	1 925 307 Kč		
98	1	Jana Palacha 7	volný	44,6 m2	1+1	279 312 Kč		
	2	Jana Palacha 7	volný	40,4 m2	1+1	249 486 Kč		
	3	Jana Palacha 7	volný	72,0 m2	2+1	444 628 Kč		

SEZNAM VOLNÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRODEJI - 3. etapa **UKONČENO**

ID	Č.bytu	Ulice, č. or.	Typ	Výměra	Dispozice	Cena dle ZP	NS na dobu:	Výp. lhůta	Měs.nájem bez sl.	NS uzavřená s:	Poznámka	Technik
16	19	Jugoslávská 6	volný	41,2 m <sup>2</sup>	1+1	286 233 Kč						E
20	20	Slovenská 4		40,7 m <sup>2</sup>	1+1	292 175 Kč						E
21	1	Studentská 3	volný	33,2 m <sup>2</sup>	1+1	257 529 Kč						E
	NP6	Studentská 3	obsazený-prodejna	59,8 m <sup>2</sup>	NP	224 801 Kč						E
	NP7	Studentská 3	obsazený-prodejna	81,6 m <sup>2</sup>	NP	306 751 Kč						E
	NP8	Studentská 3	obsazený-garáž	15 m <sup>2</sup>	NP	56 388 Kč						E
30	21	Pražská 50	volný	56,7 m <sup>2</sup>	2+1	442 166 Kč						E
35	20	Pražská sídl. 1b	volný	51,3 m <sup>2</sup>	2+1	464 128 Kč						E
38	2	Pražská sídl. 5a	volný	19,2 m <sup>2</sup>	1+1	172 052 Kč						E
40	NP13	nám. Republiky 19	volný-prodejna	148,7 m <sup>2</sup>	NP	492 262 Kč						E
	NP14	nám. Republiky 19	obsazený-provozovna služeb	105,9 m <sup>2</sup>	NP	350 576 Kč					lékárna	E
44	5	Rudoleckého 7	volný	84 m <sup>2</sup>	3+1	625 951 Kč						E
46	7	Rudoleckého 13	volný	20,2 m <sup>2</sup>	1+1	138 359 Kč						E
54	2	Janáčkova 15	volný	49,1 m <sup>2</sup>	2+1	505 966 Kč						E
	NP 17	Janáčkova 15	obsazený - garáž	20 m <sup>2</sup>	NP	174 398 Kč						E
	NP 18	Janáčkova 15	obsazený - garáž	20 m <sup>2</sup>	NP	174 398 Kč						E
	NP 19	Janáčkova 15	volný - sklad	26,5 m <sup>2</sup>	NP	231 077 Kč						E
63	6	Loucká 14	volný	39,5 m <sup>2</sup>	1+1	281 207 Kč						E
	NP18	Loucká 14	obsazený-provozovna služeb	21,8 m <sup>2</sup>	NP	77 830 Kč						E
80	10	Palackého 11	volný	42,9 m <sup>2</sup>	1+1	338 772 Kč						E
86	1	nám.Kpt.Otm.Chlupa 6	volný	48,4 m <sup>2</sup>	2+1	338 046 Kč						E
87	NP5	Na Kopečku 2	obsazený-restaurace	77,1 m <sup>2</sup>	NP	285 294 Kč						E
100	NP10	17.listopadu 27	obsazený-prodejna	80,9 m <sup>2</sup>	NP	378 015 Kč						E
101	1	17.listopadu 3	volný	69,5 m <sup>2</sup>	2+1	587 131 Kč						E
	NP9	17.listopadu 3	obsazený-kancelář	14,8 m <sup>2</sup>	NP	104 970 Kč						E
	NP10	17.listopadu 3	obsazený-sklad	7,7 m <sup>2</sup>	NP	54 614 Kč						E
102	NP8	17.listopadu 5	obsazený-sklad	43,4 m <sup>2</sup>	NP	345 335 Kč						E
105	NP12	Mládeže 6	obsazený-prodejna	18,2 m <sup>2</sup>	NP	139 492 Kč						E
106	NP7	Bratří Čapků 3	obsazený-kancelář	27,8 m <sup>2</sup>	NP	155 056 Kč						E
	NP8	Bratří Čapků 3	obsazený-provozovna služeb	25,7	NP	143 343 Kč						E
107	5	Lidická 3	volný	63 m <sup>2</sup>	2+1	877 875 Kč						E

SEZNAM VOLNÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRODEJI - 4. etapa **UKONČENO**

ID	Č.bytu	Ulice, č. or.	Typ	Výměra	Dispozice	Cena dle ZP	NS na dobu:	Výp. lhůta	Měs.nájem bez sl.
17	8	Jugoslávská 4	volný	41,9 m2	1+1	288 011 Kč			
	12	Jugoslávská 4	volný	43 m2	1+1	295572 Kč			
44	1	Rudoleckého 7	volný	78,4 m2	3+1	584 221 Kč			
77	2	Bezručova 9	volný	22,5 m2	1+1	158 808 Kč			
97	NP10	Jana Palacha	volný - kancelář	26,7 m2	NP	98 629 Kč			
111	1	Vítězslava Nováka 4	volný	41,1 m2	1+1	307 468 Kč			
	5	Vítězslava Nováka 4	volný	40,2 m2	1+1	300 736 Kč			
112	2	Vítězslava Nováka 3	volný	41,1 m2	1+1	300 658 Kč			
	3	Vítězslava Nováka 3	volný	46,8 m2	2+1	342 354 Kč			
113	1	Vítězslava Nováka 1	volný	39 m2	1+1	293 486 Kč			
113a	3	Vítězslava Nováka 2	volný	46,1 m2	2+1	346 916 Kč			
119	9	Smetanova 13	volný	39,6 m2	1+1	349 344 Kč			
120	1	Smetanova 3	volný	45,1 m2	2+1	313 758 Kč			
121	7	Smetanova 7	volný	45 m2	1+1	278 464 Kč			
122	8	Smetanova 11	volný	19,6 m2	1+1	140 204 Kč			
123	5	Smetanova 4	volný	71,6 m2	2+1	614 987 Kč			
128	2	U Brány 8	volný	98,3 m2	3+1	758 795 Kč			
131	7	Pražákova 5	volný	39,6 m2	1+1	267 278 Kč			
135	1	Pontassievská 8	volný	30,9 m2	1+1	203 330 Kč			
138	1	Alšova 6	volný	35,7 m2	1+1	222 765 Kč			
139	16	Vrchlického 4	volný	42,7 m2	1+1	355 949 Kč			
140	30	Vrchlického 6	volný	42,3 m2	1+1	352 615 Kč			
	32	Vrchlického 6	volný	52,3 m2	1+1	435 975 Kč			
141	NP9	Máchovo náměstí 1	obsazený-garáž	15 m2	NP	77 787 Kč	neurčitá	3 měsíce	205,-
143	2	Sokolská 27	volný	37,7 m2	1+1	276 336 Kč			
	3	Sokolská 27	volný	72,4 m2	2+1	540 155 Kč			
144	3	Sokolská 37	volný	47 m2	1+1	340 664 Kč			
145	5	Jarošova 30	volný	42,8 m2	1+1	360 114 Kč			

149b	NP7	Rooseveltova 42	volný - sklad	56,4 m2	NP	421 120 Kč			
152	1	28.října 30	volný	23,7 m2	1+0	194 359 Kč			
	5	28.října 30	volný	27 m2	1+0	224 953 Kč			
	NP7	28.října 30	obsazený - prodejna	93,3 m2	NP	885 450 Kč	neurčitá	3 měsíce	2.473,-
	NP8	28.října 30	volný - prodejna	275,5 m2	NP	2 614 592 Kč			
	NP9	28.října 30	obsazený - prodejna	22,4 m2	NP	212 584 Kč	neurčitá	3 měsíce	1022,-
154	2	28.října 4	volný	31 m2	1+1	265 014 Kč			
156	6	28.října 19	volný	59,4 m2	2+1	556 673 Kč			
165	NP9	28.října 5	obsazený - garáž	19,2 m2	NP	164 171 Kč	neurčitá	3 měsíce	492,-
	NP10	28.října 5	obsazený - garáž	12,4 m2	NP	106 027 Kč	neurčitá	3 měsíce	310,-
166	4	28.října 6	volný	55,5 m2	2+1	474 460 Kč			
170	NP3	Žižkovo náměstí 7	obsazený - kancelář	48,6 m2	NP	170 181 Kč	neurčitá	3 měsíce	3.431,-
	NP4	Žižkovo náměstí 7	volný - kanceláře	114,1 m2	NP	801 549 Kč			
	NP5	Žižkovo náměstí 7	volný - kancelář	41,7 m2	NP	130 542 Kč			

SEZNAM VOLNÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRODEJI - 5. etapa **UKONČENO**

ID	Č.bytu	Ulice, č. or.	Typ	Výměra	Dispozice	Cena dle ZP	NS na dobu:	Výp. lhůta	Měs.nájem bez sl.
5	3	Vídeňská třída	volný	80,1m2	2+1	477 576			
	8	Vídeňská třída	volný	55,5m2	2+1	336 852			
11	27	Rumunská 3	volný	41,8m2	1+1	288 086			
14	2	Jugoslávská 10	volný	58,9m2	2+1	404 853			
18	25	Slovenská 6	volný	40,9m2	1+1	289 451			
41	9	nám. Republiky 17	volný	102,3m2	3+1	716 838			
52	24	Holandská 3	volný	43,2m2	1+1	323 498			
	29	Holandská 3	volný	43,2m2	1+1	323 498			
79	7	Palackého 28	volný	67,1m2	2+1	548 154			
80	28	Palackého 11	volný	70m2	3+1	534 125			
88	3	Na Kopečku 9	volný	52,1m2	1+1	396 389			
89	NP5	Na kopečku 11	obsazený - sklad	32,9m2	NP	121 700	neurčitá	3 měsíce	286,-
165	8	28.října 5	obsazený - práv.osoba	54,1m2	2+1	462 492			2.731,-
168	3	Dukelských bojovníků 145	volný	55,1m2	2+1	450 887			
	4	Dukelských bojovníků 145	volný	45,1m2	1+1	339 597			
	6	Dukelských bojovníků 145	volný	70,3m2	3+1	575 270			
	8	Dukelských bojovníků 145	volný	55,1m2	2+1	450 887			
	20	Dukelských bojovníků 145	volný	53,3m2	2+1	415 237			
205	4	Sokolská 45	volný	42,6m2	2+1	277 302			
	NP12	Sokolská 45	obsazený-prodejna	26,8m2	NP	125 777	neurčitá	3 měsíce	1.042,-

SEZNAM VOLNÝCH BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR URČENÝCH K PRODEJI - 6. etapa **PROBÍHÁ**

ID	Č.volný bytu	Ulice, č. or.	Typ	Výměra	Dispozice	Cena dle ZP	NS na dobu:	Výp. lhůta	Měs.nájem bez sl.	NS uzavřená s:	Poznámka	využití
1	2	Vídeňská třída	volný byt	88,9 m2	3+1	591 149,00 Kč						
	4	Vídeňská třída	volný byt	67,8 m2	2+1	450 843,00 Kč						
	5	Vídeňská třída	nebyt	26,1 m2		125 760,00 Kč					volný	GARÁŽ
	6	Vídeňská třída	nebyt	338,4 m2		1 630 544,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	6.759		Jandová	PRODEJNA
3	10	Vídeňská třída	nebyt	50 m2		201 589,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	240		Sopúch	SKLAD
4	11	Vídeňská třída	nebyt	32 m2		147 670,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	318		Zavadil	GARÁŽ
10	21	Rumunská	volný byt	54 m2	2+1	380 337,00 Kč						
13	19	Rumunská	volný byt	39,1 m2	1+1	271 585,00 Kč						
17	2	Jugoslávská	volný byt	59,2 m2	2+1	406 927,00 Kč						
21	4	Studentská	volný byt	61,1 m2	2+1	443 303,00 Kč						
24	1	Pražská	volný byt	56,7 m2	2+1	420 376,00 Kč						
	3	Pražská	volný byt	36,7 m2	1+1	283 225,00 Kč						
25	16	Pražská	volný byt	52 m2	2+1	423 905,00 Kč						
26	8	Pražská	volný byt	41,4 m2	1+1	298 320,00 Kč						
36	8	Pražská sídl.	volný byt	50,7 m2	2+1	478 717,00 Kč						
46	7	Rudoleckého	volný byt	20,2 m2	1+1	138 359,00 Kč						



49	41	Holandská	nebyt	15,5 m2		141 215,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	186	Zábojníková	PRODEJNA
50	41	Holandská	nebyt	12,4 m2		112 944,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	517	Vojtěchová	PROVOZOVNA SLUŽEB
54	17	Janáčkova	nebyt	20 m2		174 398,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	542	Novotná	GARÁŽ
69	13	Sokolovská	volný byt	55,1 m2	2+1	450 773,00 Kč					
	23	Sokolovská	volný byt	54,9 m2	2+1	427 589,00 Kč					
	41	Sokolovská	nebyt	11,1 m2		104 355,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	66	Chlumský	SKLAD
70	21	Aninská	nebyt	47 m2		503 982,00 Kč				volný od 31.1.2014	KANCELÁŘ
71	21	Aninská	nebyt	44 m2		471 837,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	8	Tur.oddíl	KANCELÁŘ
72	17	Aninská	volný byt	60,8 m2	3+1	701 049,00 Kč					
	21	Aninská	nebyt	46,7 m2		500 626,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	972	Mňuková	SKLAD
73	11	Koželužská	nebyt	17,5 m2		74 401,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	488	Harang	GARÁŽ
77	2	Bezručova	volný byt	22,5 m2	1+1	158 808,00 Kč					
78	5	Bezručova	volný byt	108,4 m2	3+1	757 223,00 Kč					
79	11	Palackého	nebyt	31,7 m2		159 332,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	797	Hanzalová	PROVOZOVNA SLUŽEB
86	9	nám.kpt.Otm. Chlupa	volný byt	48,5 m2	2+1	299 526,00 Kč					
88	3	Na Kopečku	volný byt	52,1 m2	1+1	396 389,00 Kč					
	5	Na Kopečku	volný byt	67,2 m2	1+1	448 868,00 Kč					
89	1	Na Kopečku	volný byt	58,7 m2	2+1	442 270,00 Kč					

90	9	Rooseveltova	nebyt	25,2 m2		88 449,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	209		Fridrichovský	SKLAD
102	8	17. Listopadu	nebyt	43,4 m2		315 362,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	80		Homolka	SKLAD
107	5	Lidická	volný byt	63 m2	2+1	877 875,00 Kč						
111	1	Vítězslava Nováka	volný byt	41,1 m2	1+1	307 468,00 Kč						
	5	Vítězslava Nováka	volný byt	40,2 m2	1+1	300 736,00 Kč						
112	2	Vítězslava Nováka	volný byt	41,1 m2	1+1	300 658,00 Kč						
	3	Vítězslava Nováka	volný byt	46,8 m2	2+1	342 354,00 Kč						
113	1	Vítězslava Nováka	volný byt	39 m2	2+1	293 486,00 Kč						
113 a	3	Vítězslava Nováka	volný byt	46,1 m2	2+1	346 916,00 Kč						
128	2	U Brány	volný byt	98,3 m2	3+1	758 795,00 Kč						
136	8	Pontassievská 10	nebyt	83,8 m2		296 123,00 Kč					volný	PRODEJNA
138	1	Alšova	volný byt	35,7 m2	1+1	222 765,00 Kč						
144	3	Sokolská	volný byt	47 m2	1+1	340 664,00 Kč						
149 b	7	Rooseveltova	nebyt	56,4 m2		421 120,00 Kč					kryt CO	SKLAD
152	7	28. Října	nebyt	93,3 m2		885 450,00 Kč	neurčitá	3 měsíce	2.473		Morysková	PRODEJNA

Zdroj: Správa nemovitostí města Znojma, 2014

## **PŘÍLOHA P 4: ZÁSADY PRODEJE BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTORŮ VČETNĚ POZEMKŮ Z MAJETKU MĚSTA ZNOJMA**

### **Zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma**

Zastupitelstvo města Znojma se na svém zasedání konaném dne 16. 6. 2011 usnesením č. 31/2011, bodem č. 1322 usneslo vydat následující zásady prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z majetku města Znojma, ve znění následujících dodatků (dále jen „Zásady“):

*Do níže uvedeného znění zapracován:*

*Dodatek č. 1 ze dne 24. 4. 2012,*

*Dodatek č. 2 ze dne 25. 9. 2012,*

*Dodatek č. 3 ze dne 30. 10. 2012*

#### **Článek I.**

##### **Úvodní ustanovení**

1. Účelem těchto Zásad je stanovit pravidla a podmínky prodeje bytů a nebytových prostorů včetně pozemků z vlastnictví města Znojma (dále jen „město“). S převodem vlastnictví k jednotce bude současně převeden i spoluvlastnický podíl na společných částech budovy a na pozemku, pokud je pozemek ve vlastnictví města, a zařizovací předměty nacházející se v bytě či nebytovém prostoru.
2. Prodej bytů a nebytových prostorů bude realizován podle zákona č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů. Byty určené k prodeji budou nabízeny a prodávány fyzickým osobám - nájemcům těchto bytů, jakož i osobám odlišným od nájemců, a to za podmínek stanovených zákonem o vlastnictví bytů, právním řádem České republiky a těmito Zásadami.
3. Seznam obytných domů určených k prodeji dle těchto Zásad bude schválen zastupitelstvem města.
4. Domy, kde vážně zástavní právo nebo kde poskytnutá dotace neumožňuje prodej po stanovenou dobu, budou prodány po uplynutí stanovené lhůty a po výmazu zástavního práva z katastru nemovitostí.

#### **Článek II.**

##### **Postup při prodeji bytů a nebytových prostorů**

1. Město svým prohlášením vymezí jednotky v domech určených k prodeji. Prohlášení bude písemné ve smyslu zákona č. 72/1994 Sb. a bude o něm učiněn zápis do katastru nemovitostí.
2. Při vlastním prodeji bytu, jehož nájemcem je fyzická osoba, bude postupováno takto:

2.1. Město nabídne písemnou formou byt nájemci bytu. Neprojeví-li nájemce písemně souhlas s touto učiněnou nabídkou do 6 měsíců ode dne, kdy mu byla nabídka doručena, může být byt převeden jiné osobě. Nabídka a právo na přednostní odkoupení bytu nájemcem trvá za podmínky trvání nájemního vztahu.

2.2. V případě nezajištění prodeje dle bodu 2. 1., může město nabídnout byt jiným zájemcům formou zveřejnění záměru prodeje na úřední desce. Jako kritérium výběru zájemce bude sloužit nejvyšší nabídnutá cena. Po dobu jednoho roku od uplynutí lhůty dle článku II. bodu 2. 1., má nájemce při převodu bytu právo na jeho přednostní nabytí, a to za cenu ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejnění záměru prodeje. Právo zaniká, jestliže nájemce kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě. V případě, že si nájemník vyřizuje na koupi bytu úvěr a není schopen dodržet námi stanovený termín pro splacení kupní ceny, bude prodloužen termín úhrady o 2 měsíce a to na potvrzení banky, že u nich probíhá proces vyřizování úvěru.

Bytová jednotka může být na základě písemného souhlasu nájemce přednostně převedena za kupní cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad, následujícím osobám, pokud si podaly nabídku v rámci zveřejněného záměru prodeje:

- manžel/ka, děti, vnuci, partner dle zákona o registrovaném partnerství, rodiče, zeť a snacha. Právo přednostního nabytí zaniká, jestliže tato osoba kupní smlouvu neuzavře a kupní cenu neuhradí do tří měsíců ode dne odeslání výzvy k úhradě.

*(Nelze učinit prodej jiné osobě než nájemci bez zveřejnění záměru prodeje, na které může reagovat jakákoliv jiná právnická či fyzická osoba - §39, odst. II zák. 128/2000 Sb., o obcích)*

2.3. Pokud jsou nájemci manželé, i když je nájemní smlouva uzavřena pouze s jedním z manželů, jsou účastníky prodeje oba manželé a kupují byt do společného jmění manželů, nedoloží-li notářským zápisem, ze kterého jasně vyplývá, že jejich společné jmění manželů v oblasti koupě konkrétního bytu je zúženo pouze na jednoho z nich. Pokud je k bytu uzavřena nájemní smlouva s právem společného nájmu více nájemcům, budou účastníky kupní smlouvy všichni nájemci a budou nabývat byt do id. spoluvlastnictví rovným dílem.

2.4. Dojde-li po dni zahájení prodeje bytových jednotek k uvolnění bytové jednotky a tato bude právně volná, bude bytová jednotka prodávána jako právně volná, kdy záměr prodeje jednotky bude zveřejněn na úřední desce. Toto ustanovení neplatí pro domy uvedené v odstavci 4 čl. I. Zásad, ve kterých budou bytové jednotky obsazovány novými nájemci do doby 3 měsíců před uplynutím lhůty, po kterou nelze tyto z důvodu dotace či zástavního práva odprodat.

3. Při převodu vlastnictví bytu pronajatého právnické osobě a převodu vlastnictví pronajatého nebytového prostoru, nabídne město prodej přednostně oprávněnému nájemci za nejvyšší cenu nabídnutou při zveřejnění záměru prodeje, minimálně však za cenu dle odstavce 5 čl. III. Zásad (v případě převodu bytu) a čl. IV. Zásad (v případě převodu nebytového prostoru). Podmínkou učinění nabídky ze strany města je, že nebyla dána výpověď z nájmu a není vedeno soudní řízení ve věci nájmu.

Neprojeví-li oprávněný nájemce písemně souhlas s touto nabídkou a neuhradí kupní cenu do 3 měsíců od odeslání výzvy k úhradě (v případě poskytnutí úvěru do pěti měsíců), bude byt či nebytový prostor prodán zájemci, který učinil nejvyšší nabídku.

O zveřejnění záměru prodeje těchto jednotek bude jejich nájemce vyrozuměn písemně doporučeným dopisem na adresu uvedenou v nájemní smlouvě.

4. Pokud vázne na převáděné jednotce dluh z nájmu, poplatky z prodlení, exekuce, služby, soudní spory, náklady s vymáháním dluhu, může být kupní smlouva uzavřena pouze za splnění podmínky, že dlužná částka včetně případných nákladů soudního řízení bude v plné výši uhrazena před podpisem kupní smlouvy (i v případě uzavřené smlouvy o splátkách).

5. Náklady spojené s vypracováním znaleckých posudků a náklady spojené se zápisem změny vlastnického práva v katastru nemovitostí ponese kupující.

Náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka ponese město (pokud bude prodej organizovat obchodní společnost, ponese náklady spojené s vyhotovením prohlášení vlastníka tato společnost).

Náklady spojené s úhradou daně z převodu nemovitostí ponese město.

### Článek III.

#### Kupní cena bytové jednotky a pozemku

1.

1.1. Cena převáděné bytové jednotky, jejímž nájemcem je fyzická osoba, bude vycházet z ceny zjištěné znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé.

1.2. Kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležejícího k bytu bude stanovena ve výši ceny zjištěné dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé.

2. **Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám - nájemcům** bude kupní cena ve výši ceny stanovené znaleckým posudkem, dle ustanovení odst. 1.1., upravena koeficientem O.

#### Výpočet kupní ceny:

$$CK = CB \times O + CP + 0,4 \times Z$$

CK – kupní cena

CB – cena bytu dle znaleckého posudku

CP – cena pozemku (poměrné části náležející k bytové jednotce)

O - koeficient obsazenosti (koeficient vystihující rozdíl v ceně bytové jednotky při prodeji, když je právně volná a při prodeji s vážnoucím nájemním vztahem)

Z – cena zahrady (poměrné části náležející k bytové jednotce)

$$O = 0,4$$

3.

3.1. **Kupní cena bytové jednotky** v případech, **kdy si tuto celou zbudoval nájemce vlastním nákladem** z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé vybudované bytové jednotky - CB (dle ustanovení odst. 1. 1.) a znaleckého posudku na určení ceny prázdného prostoru před vybudováním této jednotky - Cpp, přičemž samotný výpočet bude proveden takto:

#### Výpočet kupní ceny:

$$CK = (CB - Iv) + CP + 0,4 \times Z$$

**C<sub>pp</sub>** – cena prázdného prostoru před vybudování bytové jednotky určená dle znaleckého posudku

**I<sub>v</sub>** – částka vystihující aktuální hodnotu vnesené investice ze strany nájemce za účelem vybudování bytové jednotky; **I<sub>v</sub> = C<sub>B</sub> – C<sub>pp</sub>**

**3.2. Kupní cena bytové jednotky v případech, kdy si její část zbudoval nájemce vlastním nákladem** z půdních či jiných společných prostor v domě, bude vycházet ze znaleckého posudku na určení ceny obvyklé původního stavu bytové jednotky - C<sub>pB</sub>, ceny obvyklé nově vybudované části bytové jednotky - C<sub>nP</sub> (dle ustanovení odst. 1. 1) a znaleckého posudku na určení ceny prázdného prostoru před vybudováním části této jednotky – C<sub>pp</sub>, přičemž samotný výpočet bude proveden takto:

**Výpočet kupní ceny:**

$$CK = C_{pB} \times O + (C_{nP} - I_m) + CP + 0,4 \times Z$$

**C<sub>pB</sub>** – cena původního stavu bytu (před jeho rozšířením do původně společných částí domu – např. mezonetové byty) určená dle znaleckého posudku

**C<sub>nP</sub>** – cena nově vybudované části bytu, nákladem nájemce, určená dle znaleckého posudku

**I<sub>m</sub>** - částka vystihující aktuální hodnotu vnesené investice ze strany nájemce za účelem vybudování části bytové jednotky; **I<sub>m</sub> = C<sub>nP</sub> – C<sub>pp</sub>**

**4. Kupní cena pro nájemce, kterým je právnická osoba a kupní cena volného bytu** bude stanovena ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však dle ceny zjištěné znaleckým posudkem (dle ustanovení odst. 1.1.).

**5. Kupní cena u bytové jednotky, která není právně volná,** při prodeji jiné osobě než nájemci (prodej bytové jednotky třetí osobě s váznoucí nájemní smlouvou), bude stanovena ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však dle ceny zjištěné znaleckým posudkem (dle ustanovení odst. 1. 1.), upravené koeficientem O.

**6. V případě nemovitosti, kde na zastavěnou plochu navazuje zahrada, která tvoří se zastavěnou plochou a domem související funkční celek,** bude zároveň s bytem a podílem na pozemku prodán i podíl na zahradě a to ve výši 40 % ceny zjištěné znaleckým posudkem.

#### Článek IV.

##### Kupní cena nebytového prostoru

1. Kupní cena nebytového prostoru bude stanovena ve výši nejvyšší nabídky podané při zveřejněném záměru prodeje, minimálně však za cenu zjištěnou znaleckým posudkem v úrovni ceny obvyklé (dle ustanovení odst. 1.1.).

2. Kupní cena spoluvlastnického podílu na pozemku náležejícího k nebytovému prostoru bude stanovena ve výši ceny zjištěné dle znaleckého posudku v úrovni ceny obvyklé.

#### Článek V. Splatnost kupní ceny

Kupní cena je splatná jednorázově před podpisem kupní smlouvy, nejpozději však do tří měsíců od odeslání výzvy k úhradě.

V případě, že si nájemník vyřizuje na koupi bytu úvěr a není schopen dodržet námi stanovený termín pro splacení kupní ceny, bude prodloužen termín úhrady o 2 měsíce a to na potvrzení banky, že u nich probíhá proces vyřizování úvěru.

#### Článek VI. Předkupní právo

1. Při prodeji bytových jednotek fyzickým osobám – nájemcům, bude k převáděné bytové jednotce, podílu na společných částech budovy a pozemku zřízeno předkupní právo ve smyslu ustanovení § 603 odst. 2) obč. zákoníku tak, že předmětné nemovitosti je kupující povinen nabídnout ke zpětnému odkoupení nejprve městu Znojmu, pokud se tyto rozhodne v době 12 měsíců od jejich nabytí převést do vlastnictví jiné než osobě uvedené v odstavci 2. 2. článku II. těchto zásad.

Dle ustanovení § 603 odst. 2 občanského zákoníku bude předkupní právo k výše uvedeným nemovitostem zřízeno jako věcné a bude uvedeno v kupní smlouvě. Takto zřízené předkupní právo nabude účinnosti vkladem do katastru nemovitostí.

2. V případě uvažovaného zřízení dle odst. 1 tohoto článku je kupující povinen městu Znojmu nabídnout předmětné nemovitosti ke koupi za cenu, za kterou je od města Znojma získal.

3. Jestliže kupující poruší omezení stanovená v odst. 1 a 2 tohoto článku, zaplatí městu Znojmu smluvní pokutu ve výši 40% z kupní ceny.

#### Článek VII. Účinnost

Tyto zásady nabývají účinnosti dnem schválení v Zastupitelstvu města Znojma.

**PŘÍLOHA P 5: ROZPOČET REKONSTRUKCE BYTU 2+1****AXIS Building s.r.o., Kotkova 639/7 Znojmo****Rozpočet rekonstrukce bytu 2+1, 56m<sup>2</sup>:**

- a) stavební úpravy
- b) vodoinstalace
- c) plynofikace
- d) elektroinstalace včetně materiálů
- e) výměna oken, venkovních dveří a vnitřních dveří
- f) rekonstrukce podlah
- f) stavební materiály
- g) vybavení kuchyně, koupelny

Klient: město Znojmo

č. položky	název položky	m.j.	množství	celkem Kč
1.	Obklad Unistone bílá	m2	19,6	6 329,30
2	Obklad Unistone černá	m2	11,6	3 588,20
3	Dekor Unistone	ks	34	6 528,20
4	Dlažba Savana černá	m2	11,32	5 948,00
5	Lepidlo Klasik (25kg)	ks	7	1 014,00
6	Techno-one (25kg) grigio	ks	1	529,20
7	Rasolastik - složka A (25kg)	ks	1	330,00
8	Rasolastika složka B (8, 35kg)	ks	1	1 645,00
9	Technocolor bianco (5kg)	ks	6	1 180,20
10	Technocolor antracite (5kg)	ks	2	368,40
11	Silikon Acesil bianco (310 ml)	ks	2	280,00
12	Remal stěrka (15kg)	ks	2	560,20
13	Sprch. zástěna aluchrom, čiré sklo	ks	1	14 500,00
14	Sprch. vanička (900x900)	ks	1	5 400,00
15	Sifon sprchový 90mm, chrom	ks	1	490,00
16	Lišta vanová pro obklad	ks	2	379,20
17	Upevňovací sada umyvadlová	ks	1	24,00
18	Inst. modul 995N	ks	1	6 125,00

Vlastnoruční podpis zájemce: .....



19	Připojovací koleno	ks	1	320,80
20	Zvuková izolace	ks	10	1 500,00
21	Ovládací tlačítko bílé	ks	1	1 990,00
22	Klozet závěsný tigo	ks	1	2 102,00
23	Sedátko klozetové bílé	ks	1	571,20
24	Topný žebřík Grenada	ks	1	4 080,10
25	Koupelnový nábytek	kompl	1	15 890,20
26	Baterie umyvadlová	ks	1	2 300,00
27	Baterie sprchová	ks	1	1 890,00
28	Umyvadlo	ks	1	3 890,20
29	Kuchyňská linka	kompl	1	26 890,30
30	Dřez reginox	ks	1	5 620,40
31	Plastová okna HaM	kompl	1	62 590,20
32	Vnitřní dveře Renoglob	kompl	1	26 200,20
33	Plovoucí podlaha vinyl dub	m <sup>2</sup>	41	34 300,10
34	Bourání příček, kovových zárubní	m <sup>2</sup>	45,38	4 800,00
35	Bourání dlaždic, osekání obkladů	m <sup>2</sup>	10,50	1 984,20
36	Vysekání rýh, drážek ve zdi	m	72	4 100,30
37	Demontáž lišt, PVC, koupelnového vybavení	kompl	1	2 948,00
38	Demontáž lišt, PVC, kuchyňského vybavení	kompl	1	3 490,00
39	Vysekávání, škrábání zdiva	kompl	1	7 590,00
40	Vnitrostaveništní manipulace se sutí	kompl	1	5 690,20
41	Přistavení kontejneru na suť a odpad	kompl	1	980,00
42	Poplatek za skládku stavební sutí	kompl	1	4 590,30
43	Poplatek za skládku nerecykl. odpadu	kompl	1	2 800,30
44	Nové příčky z desek Ytong	m2	25,69	23 560,82
45	Obezdivka koupelna	m2	2,63	2 872,30
46	Osazení překladů	ks	3	789,00
47	Vyztužující stěrka	m2	57,08	16 203,20
48	Omítkový roh s perlínkou	m	18,40	1 670,20
49	Zapravení rýh po vodo, topo, elektro	m	98	9 175,00
50	Omítka vnitřního zdiva (hrubá)	kompl	1	7 900,20

51	Omítka vnitřního zdiva (hladká)	kompl	1	17 340,10
52	Omítka stropů štuková	kompl	1	9 486,30
52	Výmalba zdí	kompl	1	15 430,00
53	Hydroizolace podlahy	kompl	1	3 674,20
54	Usazení a montáž dveří	kompl	1	3 530,00
55	Usazení a montáž oken	kompl	1	9 430,20
56	Montáž nábytku (kuchyň, koupelna,wc)	kompl	1	3 940,20
57	Snížení stropů sádrokartonem	kompl	1	19 560,20
58	Penetrační nátěr sádrokartonu	kompl	1	1 574,00
59	Samonivelační stěrka na podlahy	kompl	1	18 031,05
60	Montáž podlah keramických	kompl	1	2 064,20
61	Příplatek za diagonální pokládku	kompl	1	289,60
62	Montáž podlah plovoucích	kompl	1	5 309,00
63	Montáž obkladů	kompl	1	11 208,20
64	Spárování dlažeb a obkladů	kompl	1	1 543,20
63	Utěsnění silikonem	kompl	1	1 290,00
64	Montáž umyvadel, sprchového setu	kompl	1	1 284,50
65	Montáž baterie sprchové, vanové	kompl	1	259,20
66	Montáž zrcadel	kompl	1	189,00
67	Montáž radiátorů	kompl	1	1 038,00
68	Manipulace se stavebním materiálem	kompl	1	8 876,92
69	Vodo-topo	kompl	1	19 906,00
70	Plyn	kompl	1	20 500,00
71	Elektro	kompl	1	32 090,10
	<b>Celkem bez DPH</b>			<b>554 342,79</b>
	<b>DPH 15%</b>			<b>83 151,42</b>
	<b>CELKEM S DPH</b>			<b>637 494,21</b>

18 Inst. modul 995N ks 1 6 125,00

Vlastnoruční podpis zájemce: .....