

Návrh projektu na výstavbu sociálních bytů v Bařicích – Velkých Těšanech

Kamila Zbořilová

Bakalářská práce
2022



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: 2021/2022

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Kamila Zbořilová**
Osobní číslo: **M190562**
Studijní program: **B0413A050024 Ekonomika a management**
Specializace: **Ekonomika a management ve veřejné správě a regionálním rozvoji**
Forma studia: **Prezenční**
Téma práce: **Návrh projektu na výstavbu sociálních bytů v Bařicích-Velkých Těšanech**

Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Vymezte teoretické základy bytové politiky a sociálního bydlení.
- Představte bytovou politiku a její nástroje v ČR.

II. Praktická část

- Vypracujte sociálně-demografickou charakteristiku obce Bařice-Velké Těšany.
- Proveďte analýzu bydlení a aplikace bytové politiky na území obce Bařice-Velké Těšany.
- Zpracujte návrh projektu na výstavbu sociálních bytů v Bařicích-Velkých Těšanech včetně rizikové analýzy.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

KUDA, František a Martin LUX, ed. *Bydlení v regionech: důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení*. Praha: Professional Publishing, 2010, 152 s. ISBN 978-80-7431-026-3.
LUND, Brian. *Understanding Housing Policy*. 3rd edition. Bristol, Policy Press, 2017, 368 s. ISBN 978-1-4473-3044-8.
LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství SLON v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.
MALAST, Jan. *Teoretická východiska obecní samosprávy v České republice*. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2016, 340 s. ISBN 978-80-261-0657-9.
WATT, Paul a Peer SMETS. *Social Housing and Urban Renewal: a Cross-National Perspective*. Bingley, Emerald Publishing, 2017. ISBN 978-1-78714-124-7.

Vedoucí bakalářské práce: **RNDr. Pavel Bednář, Ph.D.**
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: **11. února 2022**
Termín odevzdání bakalářské práce: **20. května 2022**

L.S.

prof. Ing. David Tuček, Ph.D.
děkan

doc. Ing. Petr Novák, Ph.D.
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 11. února 2022

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/bakalářské 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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/bakalářskou 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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen připouští-li tak licenční smlouva uzavřená mezi mnou a Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně s tím, že vyrovnání případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčnímu využití), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

Prohlašuji,

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení:

.....

podpis diplomanta

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na bytovou politiku a výstavbu sociálního bydlení v obci Bařice-Velké Těšany. Cílem této práce je navrhnout projekt na výstavbu sociálních bytů v Bařicích-Velkých Těšanech. Práce je rozdělena na dvě části, teoretickou a praktickou část. Teoretická část vychází z literární rešerše a definuje pojmy bydlení, bytová politika a sociální bydlení v Evropské unii i České republice. V praktické části je charakterizována obec Bařice-Velké Těšany a její demografický vývoj, včetně vývoje nezaměstnanosti. Za účelem dosažení stanoveného cíle jsou realizovány rozhovory se zastupiteli obce Bařice-Velké Těšany. Na závěr práce je představen návrh projektu na výstavbu sociálních bytů.

Klíčová slova: Bydlení, bytová politika, sociální bydlení, rozvoj bydlení

ABSTRACT

This Bachelor's thesis is focused on housing policy and building social housing in the village of Barice-Velke Tesany. The aim of this work is to design project for construction of social housing in Barice-Velke Tesany. The work is divided into two parts, theoretical part and a practical part. The theoretical part is based on literature research and defines concepts as housing, housing policy and social housing in the European Union and in the Czech Republic. In the practical part is described the village Barice-Velke Tesany and its demographic progression, unemployment progression included. In order to achieve the stated objective are implemented interviews with representatives of the village Barice-Velke Tesany. In the conclusion of the work is introduced the project design for construction of social housing.

Keywords: Housing, housing policy, social housing, housing development

Tímto bych chtěla poděkovat vedoucímu své bakalářské práce, panu RNDr. Pavlu Bednářovi Ph.D., za jeho odborné vedení, připomínky a cenné rady, které mi poskytoval po celou dobu zpracování bakalářské práce.

Dále bych chtěla poděkovat paní starostce obce Bařice-Velké Těšany, Věře Halamové, za poskytnuté informace o obci, a zastupitelům obce za poskytnuté rozhovory.

V neposlední řadě bych chtěla poděkovat své rodině a přátelům za veškerou podporu při studiu.

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

„Remember, today is the tomorrow you worried about yesterday.“

Dale Carnegie

OBSAH

ÚVOD	10
CÍLE A POUŽITÉ METODY PRÁCE	11
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ	13
1.1 BYTOVÁ POLITIKA.....	14
1.1.1 Typy bytové politiky	14
1.1.2 Specifika bydlení.....	16
1.1.3 Bytové systémy	17
1.2 TYPOLOGIE OBYTNÝCH BUDOV	18
1.2.1 Pojmy související s typologií obytných budov	18
1.3 ROLE STÁTU V BYTOVÉ POLITICE	20
2 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	22
2.1 FINANČNÍ DOSTUPNOST BYDLENÍ JAKO PŘÍČINA SOCIÁLNÍHO VYLOUČENÍ	22
2.2 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V EVROPSKÉ UNII.....	23
2.2.1 Počátky sociálního bydlení v zemích EU.....	23
2.2.2 Srovnání sociálního bydlení v zemích EU	24
2.3 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE	25
2.3.1 Vývoj sociálního bydlení v České republice.....	26
2.4 KRITÉRIA PRO PŘIDĚLENÍ SOCIÁLNÍHO BYDLENÍ.....	26
3 BYTOVÁ POLITIKA V ČR	28
3.1 SOUČASNÁ PRÁVNÍ ÚPRAVA BYTOVÉ POLITIKY ČR.....	28
3.1.1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník.....	28
3.1.2 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu	29
3.1.3 Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím.....	29
3.1.4 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	29
3.1.5 Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.....	30
3.1.6 Zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů	30
3.2 DĚLBA KOMPETENCÍ V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY	30
3.3 CÍLE BYTOVÉ POLITIKY ČESKÉ REPUBLIKY	31
3.4 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	32

II PRAKTICKÁ ČÁST.....	35
4 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ-DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA BAŘIC-VELKÝCH TĚŠAN	36
4.1 OBYVATELSTVO	37
4.1.1 Demografický vývoj obce	38
4.2 NEZAMĚSTNANOST.....	39
5 ANALÝZA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY V BAŘICÍCH – VELKÝCH TĚŠANECH	40
5.1 VÝVOJ VÝSTAVBY DOMŮ A BYTŮ V OBCI	40
5.2 SOUČASNÝ STAV DOMŮ A BYTŮ V OBCI.....	40
5.3 SWOT ANALÝZA	40
5.4 PLÁNOVANÝ ROZVOJ BYDLENÍ V OBCI BAŘICE-VELKÉ TĚŠANY	41
6 ROZHOVORY S AKTÉRY	43
6.1 POLOSTRUKTUROVANÉ INTERVIEW	43
6.1.1 Otázka č. 1.....	43
6.1.2 Otázka č. 2.....	44
6.1.3 Otázka č. 3.....	44
6.1.4 Otázka č. 4.....	45
6.1.5 Otázka č. 5.....	45
6.1.6 Otázka č. 6.....	46
7 NÁVRH PROJEKTU NA VÝSTAVBU SOCIÁLNÍCH BYTŮ V BAŘICÍCH – VELKÝCH TĚŠANECH	47
7.1 PŘEDSTAVENÍ PROJEKTU	48
7.1.1 Půdorys budovy bývalé Jednoty.....	49
7.1.2 Cílová skupina.....	52
7.1.3 Podmínky pro přidělení bytu.....	53
7.1.4 Žádost o sociální bydlení	53
7.1.5 Cíle a přínosy projektu	54
7.1.6 Marketing projektu.....	54
7.2 VÝCHOZÍ STAV BUDOVY.....	55
7.2.1 Odůvodnění návrhu na revitalizaci budovy	57
7.2.2 Popis stavebních prací.....	57
7.2.3 Stavební řízení.....	58
7.3 SWOT ANALÝZA	58
7.4 PŘEDPOKLÁDANÝ ROZPOČET PROJEKTU	59
7.4.1 Možnosti financování projektu	59
7.4.2 Integrovaný regionální operační program.....	60
7.5 RIZIKOVÁ ANALÝZA PROJEKTU	60
ZÁVĚR	62
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	63

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	66
SEZNAM OBRÁZKŮ	67
SEZNAM TABULEK.....	68
SEZNAM GRAFŮ	69
SEZNAM PŘÍLOH.....	70

ÚVOD

Základem každého lidského života je bydlení. Je to místo, kde člověk tráví většinu svého volného času, kde se setkává s rodinou, kde se cítí bezpečně. Z tohoto důvodu je zapotřebí, aby měl každý možnost zajistit si dostupné a kvalitní bydlení. Jsou však skupiny obyvatelstva, které tuto možnost nemají. Těm by měla být zprostředkována taková sociální pomoc, jež by jim zajistila střechu nad hlavou.

Tato bakalářská práce se zabývá návrhem projektu na výstavbu sociálního bydlení v obci Bařice-Velké Těšany, která se nachází ve Zlínském kraji v okrese Kroměříž. Práce je rozdělena na část teoretickou, ve které je skrze literární rešerši zpracována bytová politika a oblast sociálního bydlení, a část praktickou, kde je na základě sociálně-demografické analýzy a analýzy bydlení v obci představen projekt na výstavbu sociálních bytů.

Základem teoretické části je definice obecného východiska bydlení. V této kapitole je představena bytová politika, představeny jsou jednotlivé typy bytové politiky, a také bytové systémy. V další kapitole je vysvětlen systém sociálního bydlení, blíže bude určeno fungování sociálního bydlení v EU a jeho počátky, které budou porovnané s nadcházejícími odstavci vývoje sociálního bydlení v ČR. Teoretická část práce je zakončena kapitolou popisující bytovou politiku v České republice, která shrnuje současnou legislativní úpravu bytové politiky, včetně výčtu cílů ze současné Koncepce bydlení pro ČR a jejich nástrojů.

Východiskem pro zpracování praktické části je seznámení s obcí Bařice-Velké Těšany. První kapitola se věnuje analýze obyvatelstva a její nezaměstnanosti s návazností na další kapitolu praktické části, ve které je zpracován vývoj bytové výstavby domů v obci a současný stav bytového fondu. Sestavená SWOT analýza zdůrazní silné stránky a příležitosti, stejně jako upozorní na slabé stránky a hrozby. Na základě provedené kvalitativní analýzy, rozhovoru se zastupiteli obce, jsou v další kapitole zpracovány výsledky tohoto výzkumu. Závěrem praktické části je prezentace návrhu na výstavbu sociálních bytů, včetně nákresu půdorysu obou podlaží budovy, jsou zde určeny cílové skupiny projektu i podmínky pro přidělení těchto bytů. Z popisu výchozího stavu budovy a odůvodnění návrhu na její realizaci vychází návrhy stavebních prací. Součástí této kapitoly je i SWOT analýza, která opět demonstruje silné a slabé stránky, příležitosti a hrozby, tentokrát se zaměřením na případnou realizaci projektu. Zakončení kapitoly je věnováno předpokládanému rozpočtu projektu a jeho možnostem financování. Nakonec je zpracována riziková analýza včetně návrhů na eliminaci rizik.

CÍLE A POUŽITÉ METODY PRÁCE

Tématem této bakalářské práce je návrh projektu na výstavbu sociálních bytů v obci Bařice-Velké Těšany. Hlavním cílem je navržení projektu, který by zajistil dostupné bydlení pro nové, či současné obyvatele obce. Zdrojem dat a informací použitých pro představení obce, historie výstavby, nebo plánovaného rozvoje bydlení, jsou čerpány ze Českého statistického úřadu, webových stránek obce, nebo byly poskytnuty obecním úřadem obce Bařice-Velké Těšany.

Hlavního cíle práce je dosaženo pomocí definování dílčích cílů:

- prezentace dílčích oblastí bydlení a sociálního bydlení za použití literárních zdrojů, které se věnují problematice bytové politiky a sociálního bydlení;
- představení obce, územní charakteristiky, demografického vývoje a nezaměstnanosti v obci;
- analýza vývoje výstavby bydlení, bytového fondu a plánovaného rozvoje bydlení na území obce;
- sestavení SWOT analýzy bydlení v obci;
- příprava polostrukturovaného interview, žádost o poskytnutí rozhovoru a jeho následná realizace s vyhodnocením;
- zpracování navrhovaného projektu, jeho cíle, popis stavebních prací včetně stavebního řízení;
- sestavení SWOT analýzy navrhovaného projektu;
- rozbor možných zdrojů financování, harmonogramu realizace a rizikové analýzy.

Ke splnění dílčích cílů je v teoretické části práce použita metoda literární rešerše za pomoci zdrojů domácích, ale i zahraničních.

Část praktická je podložena sběrem dat z Českého statistického úřadu, webových stránek obce nebo ze samotné komunikace s obecním úřadem obce. Dle sesbíraných dat a informací je zpracována charakteristika území obce, demografický vývoj, či vývoj bytového fondu obce. Nedílnou součástí této práce jsou polostrukturované rozhovory, jakožto zdroj kvalitativního výzkumu, ze kterého jsou zpracovány výstupy. Přepisy těchto interview se nachází v přílohách práce. Na závěr práce je prezentován návrh projektu, včetně časového harmonogramu a rizikové analýzy.

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 OBECNÁ VÝCHODISKA BYDLENÍ

Bydlení bezpochyby patří mezi základní lidské potřeby. Dodává člověku pocit bezpečí a jistoty. Podle Krebse je bydlení prostředkem, jak vytvořit prostředí pro rodinný život a ostatní mezilidské a občanské aktivity a úzce tak souvisí s významnými hodnotami, jako je zdraví, vzdělávání a práce. Bydlení se tak stává základním stavebním prvkem pro tvorbu sociálního života, který představuje rodinu, vztahy, či výchovu dětí, nebo pro vzdělanost, pracovní úspěšnost, ale i kulturní život. (Krebs a kol., 2015, s. 406)

Praxe mnoha států nám dokazuje, že je zásah státu do trhu bydlení nepostradatelnou součástí ke snaze uspokojit standard bydlení, a tak uspokojit obyvatelstvo. Opakem, tedy neuspokojivou úrovní bydlení, by mohlo vést k sociálnímu vyloučení a dalším záporným společenským jevům, kterými mohou být kriminalita, bezdomovectví a s tím spojená neschopnost a nepřizpůsobivost uplatnění na trhu práce s následkem eskalace pro celou společnost. (Poláková a kol., 2006, s. 11) Zabezpečení vhodného bydlení je uskutečněním základního lidského práva. Bydlení bylo dříve vnímáno spíše jako spotřební statek, vůči němuž měla vláda státu povinnost na zajištění potřebného množství, později se však zaměřila na ekonomickou dostupnost bydlení. Ekonomickou dostupností se rozumí částka za bydlení, která není pro domácnosti enormním zatížením rodinného rozpočtu. (Kuda, 2010, s. 11)

Česká republika je zavázána plněním světových dohod v oblasti dodržování lidských práv, začlenění znevýhodněných skupin, předcházení vyloučení z důvodu sociální úrovně a přispívání rovných příležitostí pro osoby se zdravotním postižením. Nejznámějším dokumentem, který ochraňuje lidská práva, je Všeobecná deklarace lidských práv. V článku 35 se uvádí, že je právo každého mít životní úroveň tak vysoko, aby byla přiměřena jeho zdraví a blahobytu své rodiny, nevyjímaje výživy, oblečení, bydlení, zdravotnické péče a nezbytných sociálních služeb. (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2022)

V České republice jsou používány pojmy *byt* a *bydlení* v souvislosti s jakýmkoliv typem obytné jednotky. Nelze však vynechat skutečnost, že lze tyto termíny použít k popisu typu nemovitosti. *Byt* je spotřebním, společenským statkem a osobní investicí. Je tedy předmětem spotřeby, kterou užíváme ve smyslu vybavení daného bytu, pro kterou se obyvatel daného bytu rozhodne. Možnost vybrat si svůj byt i vybavení pro lidi představuje cestu k vytvoření domova. Domov je pro obyvatele daného bytu pojmem, který značí ochrannou bariéru před negativními vlivy okolí, dále ideální polohu pro jejich pracovní, kulturní, a osobní život, fyzické bezpečí vzhledem k vlivům venkovního prostředí, ale značí i sociální status, který

je dán vzhledem bytu, jeho velikostí a polohou. Domov je pro člověka pocitem subjektivní svobody a prostředkem seberealizace. *Bydlení* je základním spotřebním statkem, bez kterého by život na čestné sociální úrovni přijatelný. Od *bytu* se tedy liší tím, že je nejen spotřební, ale hlavně nezbytnou součástí lidského života. Z tohoto důvodu byl společností definován tzv. minimální standard bydlení. (Poláková a kol., 2006, s. 12-13)

1.1 Bytová politika

Bytová politika byla popsána jako „kolísavý pilíř sociálního státu“. Na rozdíl od školství nebo zdravotnictví nebyl využíván stát jako hlavní poskytovatel služeb. Proto bylo bydlení zajištěno soukromými mechanismy ještě předtím, než se samotné zdraví a vzdělání prosadilo jako základní lidský požadavek. Ačkoliv nebylo bydlení zajišťováno státem skrze sociální služby, zasáhl stát do zakořeněného trhu s bydlením několika způsoby. (Lund, 2017, s. 25))

Krebs uvádí, že bytovou politiku můžeme popsat jako *system poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu* (Krebs a kol., 2015, str. 406). To zajišťuje akurátní rozdělení bydlení, které je komplexní, prostorově pevně umístěné a vysoce nákladné na pořízení. Pro stát je zajištění bytové politiky důležité kvůli formování *vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí*, na kterém se pohybují účastníci na trhu s byty. (Krebs a kol., 2015, s. 406)

Bytová politika je ovlivňována zejména demografickými faktory, a to cenzus domácností, stav bytového fondu a velikost a rozložení strukturovaných bytů. Bytový fond je soupis všech bytů daného státu. Bytová politika je tedy úmyslným procesem ovlivňování situace v odvětví bydlení. (Duková a kol., 2013, s. 151)

1.1.1 Typy bytové politiky

Situace v oblasti bydlení je pro každý stát velmi individuální. Tím se také jednotlivé bytové politiky stávají specifickými pro daný stát. Jednoduše můžeme říct, že typy bytové politiky můžeme vyselektovat například podle míry zásahu státu do bytového trhu, takzvaně podle komplexnosti bytové politiky. Podle tohoto ukazatele můžeme rozdělit bytové politiky na dva typy.

- **Doplňková bytová politika** se silně opírá o tržní mechanismus a zásah státu je směřován spíše na pomoc ekonomicky i jinak méně zajištěným skupinám obyvatelstva. Tento typ bytové politiky můžeme nalézt například ve Velké Británii.

- **Komplexní bytová politika** se naopak na bytovém trhu intervenuje v mnohem větším měřítku a zaměřuje se, ať už více, či méně, na všechny skupiny obyvatelstva. Komplexní bytovou politiku zastává například Francie či Nizozemsko.

Podrobnější vyčlenění bytové politiky můžeme definovat podle vymezení přijaté sociální politiky, jinak též druhu sociálního státu. Od této typologie sociálního státu podle Esping Andersena odvozujeme čtyři typy evropské bytové politiky. Diference mezi jednotlivými režimy lze sledovat v míře vnímání a uznávání myšlenky sociální spravedlnosti. (Poláková a kol., 2006, s. 28)

1. **Sociálně demokratický model** je vybudován na celospolečenské solidaritě a zabezpečení bydlení ve větším podílu z veřejných zdrojů. Z pohledu bytové politiky se tento režim snaží o spravedlivou podporu v bydlení pro všechny své občany. Co se týče zásahu do bytového trhu, stát se na něm silně podílí s cílem podpory jednotlivců, a to s důrazem na podporu nájemního a družstevního bydlení. Tento model je finančně velice nákladný zejména na veřejné finanční zdroje, stejně jako na sociální solidaritu z pohledu daňových poplatníků. Ve výsledku se tento model nedá dlouhodobě ufinancovat. Sociálně demokratický model najdeme zejména mezi severskými státy.
2. **Korporativistický model**, též pracovně výkonový model, je druhým typem bytové politiky. Tato politika je specifická pro důraz na pracovní aktivitu každého občana na trhu práce. Ve srovnání s modelem sociálně demokratickým, korporativistický model je vybudován na vlastní účasti občanů v oboru bydlení. Zakládá si na tvrzení, *že sociální spravedlnost v oblasti bydlení nelze uvažovat jen z hlediska zásluh, ale je třeba v jisté míře přihlížet i k reálným příjmům jedinců, respektive domácností.* Tato bytová politika spoléhá na tržní mechanismus, jednoduše řečeno, každý občan by měl mít sám větší finanční podíl na zajištění svého bydlení. Nutno však podotknout, že stát je stále aktivní na bytovém trhu. Podporovány jsou všechny formy bydlení v tom smyslu, že pokud se člověk dostane do tíživé situace a není schopen si sám finančně zajistit bydlení, stát by mu měl tuto cestu k bydlení usnadnit. Reprezentanty korporativistického modelu jsou například Německo, Francie či Rakousko.
3. **Liberální model** klade důraz na činnost jednotlivce. Primárně se soustřeďuje na osobní soběstačnost a svobodu v chování jednotlivce. V zásadě je občan vysoce odpovědný za zaopatření svého bydlení. Tím se však liberální model stává

problematický v dění na tržním mechanismu, kde může být reálné riziko pro nízkopříjmové domácnosti v neschopnosti si své bydlení zabezpečit. Pomoc státu v tomto případě přísluší těm, kteří jsou v tak bezvýhodné situaci, že ji nedokážou vyřešit sami. Tento model je financován z veřejných prostředků jen zřídka, využívá se spíše soukromých finančních prostředků a podporuje se tak vlastnické bydlení. Liberální model můžeme nalézt ve Velké Británii a Irsku, USA, Austrálii či Kanadě.

4. Vymezeným typem bytové politiky je **rudimentární model**. Tento typ je extrémem liberálního pojetí, přičemž stát zajišťuje jen velmi omezenou pomoc, a to až v krajní nouzi. Všechna starostlivost o bydlení je zanechána absolutně na občanech a pomoc státu je minimální. Rudimentární model zastupují jižní státy, a to Portugalsko či Řecko. (Poláková a kol., 2006, s. 28-29)

Při pohledu do minulosti a z čerpání všech možných zkušeností stále nelze určit jeden obecný, uznávaný, a hlavně bezproblémově fungující model bytové politiky. Každý stát si určuje svou bytovou politiku, proto je pro každý stát jinak specifická a mezi státy velice rozmanitá. Každá země si nachází svůj ideální poměr fungování volného trhu a regulací ze strany státu. To vše na základě svého vývoje, tradic a již zmíněných zkušeností. Dalšími vlivy pro vývoj jakékoliv bytové politiky mohou být nejen socioekonomické faktory, ale i faktory geografické a demografické. Svou roli také sehraje ekonomika státu, územně státní uspořádání a politická orientace vlády. Česká republika je nejbližší korporativistickému modelu bytové politiky, tedy nechává své občany převzít odpovědnost na zajištění bydlení, ale samotná aktivně zasahuje na bytovém trhu. (Poláková a kol., 2006, s. 28-29)

1.1.2 Specifika bydlení

Bydlení je založeno na tržním hospodářství. Nelze o něm v žádném případě tvrdit, že jde o veřejný statek – ten totiž z povahy svého užívání slouží široké veřejnosti. V případě soukromého bydlení jde spíše o opak veřejného statku. Neznamená to však, že by měl být stát na bytovém trhu nečinný. Právě proto, že je bydlení základní lidskou potřebou, jej můžeme zařadit mezi statky „prospěšné“, tedy „zasluhující si“ podporu státu.

Bydlení představuje mnoho specifík. Mohou se od nich odvíjet možné problémy týkající se trhu s bydlením, a pro jejich efektivní řešení je nutné brát v potaz tato specifika, od kterých se odvíjí nejen trh s byty, ale i koncepce samotného bydlení.

- Bydlení je heterogenní a komplexní, multi-dimenzionální zboží. Každá bytová jednotka se liší svou velikostí, stářím, prostory a další širokou škálou charakteristik.

Od těchto skutečností se pak odvíjí cena za dané bydlení, kterou určuje i lokalita bydlení a s ní spojená dostupnost škol, zdravotnických či kulturních zařízení.

- Bydlení je součástí uspokojování dalších potřeb člověka, jako je zdraví, vzdělání či práce. Významně tím ovlivňuje sociální rozvoj člověka, s čímž je následně spojena i kvalita partnerských vztahů, fungování rodiny, či výchova dětí.
- Bydlení je zbožím dlouhodobé spotřeby. Ve většině domácností je investice do vlastního bydlení tou nejvyšší investicí v životě, kvůli celosvětově vysokým nákladům na vlastnictví bydlení. Proto se u takto velké investice člověk rozhoduje z dlouhodobého hlediska užitku. S tím úzce souvisí úspory a akumulace kapitálu ve společnosti.
- Fixace v prostoru je další důležitou charakteristikou bydlení. Ve většině případů totiž nelze bydlení „přenést“ do jiného města, či státu. Proto pokud se domácnost rozhoduje o pořízení vlastního bydlení, bude si volit s ohledem na dostupnost zaměstnání, škol pro děti a dalších subjektivních kritérií. S fixací v prostoru souvisí i setrvačnost a neměnnost bydlení.
- Omezená orientace na trhu s bydlením, jak ze strany kupujícího, tak prodávajícího.
(Poláková a kol., 2006, s. 15)

1.1.3 Bytové systémy

Vzhledem k bytové politice lze definovat tři bytové systémy. Jsou diferenciovány podle chápání sociální spravedlnosti, zásluhovosti, stejně jako potřeby a rovnosti.

- **Liberální systém** funguje na principu zásluhovosti. V praxi to znamená vysoký podíl odpovědnosti na zaopatření vlastního bydlení. Občané si své bydlení zajišťují sami na bytovém trhu podle své finanční situace. Tento systém představuje pro vyšší příjmové skupiny relativně vysoké uspokojení potřeby bydlení, vzhledem k příjmové stratifikaci a nákladovosti bydlení. Naopak pro nízkopříjmové domácnosti představuje značné riziko. Tento systém by měl být posilován zejména prostřednictvím podpory zaměstnanosti, vysoké kvalifikace a tomu úměrném oceňováním pracovního výkonu.
- **Korporativní systém** je založen na solidaritě a subsidiaritě. Základem tohoto systému je spolupráce a kooperace jednotek z řad jednotlivých skupin obyvatelstva, organizací, komunit i státu. Co se týče dostupnosti bydlení, tržní podmínky jsou

v tomto systému do jisté míry usměrňovány. Využívá se v něm soukromých zdrojů, nelze však vyloučit různé dotace, podpory ze strany solidárního státu, či samotných obcí a nižších společenstev. Nelze opomenout ani neziskové organizace, které mají tu schopnost zabezpečit bydlení s nižšími náklady. Smyslem korporativního systému je usnadnění potřeby bydlení v životních situacích občanů, ve kterých nejsou schopno ustát finanční náročnost bydlení. Tento systém by se samozřejmě neobešel bez právních úprav, za jakých je možno zvýhodněná bydlení poskytovat.

- **Univerzalistický systém** zakládá na solidárnosti celé společnosti a na zabezpečování potřeby bydlení z veřejných prostředků. Stát tedy významným podílem vstupuje do oblasti bydlení, a to například výstavbou nového levného bydlení, současně však hradí i náklady, které souvisejí s provozem i údržbou vystavených bytů. V tomto systému je bydlení veřejnou sociální službou z hlediska rovnosti všech obyvatel. Veřejné finance jsou chápány jako prostředky investované do lidského kapitálu, čímž kompenzují životní úroveň obyvatelstva. Nedostatkem tohoto systému jsou však progresivní ekonomické nároky na správu veřejných financí, stejně tak jako nároky na chápání a sociální solidárnost daňových poplatníků. I přes to je však zprostředkované bydlení zajištěno v nevyšším standardu. Ekonomicky není tento systém z časového hlediska udržitelný ani efektivní, vede k deformaci názoru na bydlení a již v současné době je prokázáno, že do lidského kapitálu lze investovat lépe, úsporněji i efektivněji. Nelze však z bytové politiky univerzalistický systém vynechat úplně, měl by zaujímat pouze krajní roli. (Krebs a kol., 2015 s. 409-411)

1.2 Typologie obytných budov

K užítku bydlení slouží budovy, které mají pevný základ spojen se zemí, stavby s několika částmi, které jsou prostorově ohraničeny od okolí včetně střešní konstrukce. Hlavní podstatou těchto budov je naplnění funkce bydlení. Obytná budova je obytnou pouze v případě, že dvě třetiny z celkové rozlohy objektu slouží k bydlení. Typologie stavebních objektů rozlišuje obytné budovy na bytové a rodinné domy. (Lněnička, n.d., s. 19)

1.2.1 Pojmy související s typologií obytných budov

- **Bytový dům** je stavba, která byla postavena za účelem realizace bydlení. Takový bytový dům obsahuje minimálně čtyři menší obytné jednotky, tedy byty, které jsou

přístupné z domovní komunikace se totožným hlavním vstupem, či jinými hlavními vstupy z komunikace veřejné.

- **Rodinný dům** je stavba sloužící k bydlení a zároveň svým architektonickým rozložením odpovídá standardům rodinného bydlení. Současně je v takové budově více než polovina podlahových částí a prostor určena k bydlení. Rodinný dům může mít nanejvýš tři samostatné bytové jednotky – z toho dvě nadzemní, jedno podzemní a podkroví. (Menšíková) Svým charakteristickým rysem, tedy rozlohou větším prostorem pro bydlení, je rodinný dům určen spíše pro vícečlenné rodiny. Současně s sebou nese takové bydlení benefit ve formě okolního prostředí. (Lněnička, n.d., s. 20)
- **Polyfunkční dům** je budova, která spojuje více funkcí svou činností vzájemně se sjednocujících. Tento dům může pojímat byty včetně jejich vybavení, avšak nesmí být porušena podmínka, která stanovuje, že bytové prostory musí být menší, než je jedna polovina podlahových ploch všech místností v domě. Ostatní prostory jsou nebytového charakteru, například sklady, obchody... Díky vícero využití objektu se nazývá polyfunkčním.
- **Byt** je soubor místností, popřípadě jeden obytný pokoj, který podle stavebních parametrů, technického prostorového uspořádání a svým zařízením splňuje předpoklad pro stálé bydlení a je za tímto účelem obýván. Podmínkou pro plnění tohoto účelu je zahrnutí hygienických standardů a pro veřejnost nepřístupnost celého bytu. (Menšíková)

Podle typu majetkového držení můžeme byty rozdělit na:

- a) soukromé;
- b) obecní;
- c) družstevní a podnikové. (Duková a kol., 2013, s. 151)

Družstevní bydlení vychází z všeobecného družstevnictví, které je založeno na hodnotách společenství, družstevní demokracie, rovnosti, nezávislosti, součinnosti mezi družstvy a jako předpoklad členství je ekonomický podíl. Motivací členů je svobodné rozhodnutí pracovat na plnění předem definovaných cílů. Princip demokracie odráží rovnost členů i při hlasování, kde má jeden člen jeden hlas. Družstevníci se účastní členských schůzí, tedy

valných hromad, kde společně rozhodují o dalším vývoji družstva. (Poláková a kol., 2006, s. 153)

Podle způsobu využití na sektory:

- A. Vlastnický sektor – byt je obýván;
- B. Soukromý nájemní sektor – byt je pronajímán;
- C. Neziskový nájemní sektor – například obecní byty;
- D. Spoluvlastnický sektor – družstevní byty. (Duková a kol., 2013, s. 152)

1.3 Role státu v bytové politice

Stát by měl zajistit občanům dostupné bydlení. Kromě něj totiž působí na trhu s bydlením i obce, neziskové organizace, družstva, zájmová sdružení či charity, ale i samotné tržní subjekty. Konkrétní působení státu na tomto trhu probíhá skrze tvorbu legislativy a zákonů, díky nimž jsou občané schopni naplnit potřebu bydlení. Největší úlohou je však umožnění dostupnosti bydlení i pro ty obyvatele, kteří nemají takové materiální zajištění, aby si zajistili bydlení z vlastních zdrojů. (Duková a kol., 2013, s. 152)

Ideálně by se měl stát snažit o zajištění dvou hlavních cílů:

- a) snižování trhlín na trhu bydlení, kterými mohou být vzniklé externality, nedostatek kvalitních a ověřených informací o trhu, vysoké výlohy, nízká likvidnost a v neposlední řadě nízká cenová elasticita nabídky a poptávky;
- b) zajištění alespoň určité míry přerozdělování v oblastech spotřebního bydlení, které by vedlo k progresivnímu růstu na straně kvality bydlení, zvýšení cenové dostupnosti bydlení, ale i ke snižování nerovností a možnému vzniku sociálního vyloučení.

Tyto dva hlavní cíle definují myšlenku duální role ideálního státu jako „racionálního ekonoma a chápajícího paternalisty. Stát či obec fungující jako racionální ekonom se podle ekonoma Pareta snaží působit na trhu tak, aby se trh nacházel v optimu. To znamená, omezit alokování určitého typu tovaru, který by mohl zapříčinit zesílení užítku jednoho z kupujících na úkor druhého kupujícího. Takový trh je prospěšný a proces, který ho k tomu dovede, je nazýván Pareto zlepšením. Jako chápající paternalista pak podporuje myšlenku jednotlivých státem nastavených politik a jeho formy státu blahobytu. (Lux, 2011, s. 49)

Zásah státu v oblasti bydlení je víceméně nezbytný. Ačkoliv existují názory, které tvrdí, že distribuce bydlení může být sama o sobě sociálně spravedlivá, i tak nemůže systém zapomenout na ty nejvíce sociálně vyloučené skupiny obyvatel, u kterých je riziko možné nouze o bydlení nepochybně vysoké. (Lux, 2011, s. 50)

Stát může svým občanům pomoci skrze poskytování podpor, ale i samotným legislativním určením pravidel pro fungování bytového trhu. Podpora probíhá i přes aktivity nestátních subjektů. V neposlední řadě mohou obyvatelé zažádat o přímou podporu přes systém státních podpor bydlení, například o doplatek či příspěvek na bydlení. (Duková a kol., 2013, s. 152)

2 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech dává každému právo na:

„přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující v to dostatečnou výživu, šatstvo, byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek...“

Podle tohoto paktu jsou smluvní státy povinny učinit odpovídající opatření pro zajištění tohoto práva. Dále i z Evropské sociální charty vychází povinnost, že je třeba

„podporovat ekonomickou, právní a sociální ochranu rodinného života takovými prostředky, jako ... poskytování bydlení pro rodiny...“.

(Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2022)

„Sociální bydlení“ je sektorem bydlení, které je součástí bytové politiky ve většině západních evropských zemí;ch. Ačkoliv si politiku sociálního bydlení nastavuje každý stát podle svého, všechny spojuje snaha zajistit rovnováhu na trhu s bydlením a současně tak umožnit potřebným skupinám obyvatel důstojné bydlení. (Lux, s.73, 2002)

Toto nájemné bydlení bývá zpravidla ve vlastnictví státu a jeho užívání je méně nákladné než v jakémkoliv jiném typu bydlení. Proto bývá přiděleno výhradně sociálně slabším skupinám obyvatel. Tento typ bydlení je zprostředkováván za účelem dostupnosti bydlení pro všechny příjmové skupiny obyvatelstva a je financováno z veřejných finančních zdrojů. (Duková a kol., 2013, s. 155)

2.1 Finanční dostupnost bydlení jako příčina sociálního vyloučení

Ekonomická dostupnost bydlení byla shledána jako jeden z činitelů, které způsobují sociální vyloučení. Sociální vyloučení bylo poprvé definováno ve Francii a po mnoha letech různorodých přístupů a definic k této problematice by se dalo jednoduše říci, že se jedná o vyloučení osob či skupin osob z obvyklého života v majoritní společnosti. Po spádu do sociálního vyloučení se člověk ocitá v situaci, která jim zabraňuje v navrácení do běžného života, kterým je například vhodné zaměstnání. V tomto případě by se dalo hovořit o odebrání základních lidských práv a svobod. (Kuda a Lux, 2010, s. 12)

Nejčastějším důvodem pro růst cen bydlení je nadměrná poptávka po bydlení. Nedostatek bytů vede k nasazení vysokých cen, takzvaných cen z nedostatku. Příkladem takového scénáře je poválečná situace v Evropě – ti, kteří chtěli rozprodat své byty, na této situaci mohli zbohatnout nasazením vysokých kupních cen. (Lux a Sunega, 2006, s. 32)

2.2 Sociální bydlení v Evropské unii

Definice sociálního bydlení pro všechny státy unie není ani přes snahu mnoha světových organizací o prosazení totožná. The European Liaison Committee for Social Housing přichází s definicí, ze které později vychází i Ekonomická komise pro Evropu OSN: „*Sociální bydlení je bydlení, kde je vstup omezován existencí pravidel pro přidělování bytu zvýhodňující ty domácnosti, které mají potíže při hledání bydlení na volném trhu.*“ Z této definice však nemůžeme vyloučit vlastnické, ani družstevní bydlení, čímž se otevírá diskuse o udělování státních dotací, které bývají předmětem pro podporu sociálního bydlení. (Krebs a kol., 2015, s. 414)

Definice Luxe zní: „*V převážné míře se sociálním bydlením rozumí nájemní bydlení, kterým se snaží orgány státu nebo obcí zajistit všeobecnou rovnováhu na trhu s nájemním bydlením a umožnit potřebným skupinám obyvatel, jež si ze sociálních či jiných důvodů nemohou zajistit bydlení na volném trhu, důstojné a vyhovující bydlení pro jejich domácnosti.*“ (Lux, 2000, s. 167)

2.2.1 Počátky sociálního bydlení v zemích EU

O první výstavbu sociálního bydlení se ze začátku 19. století zasloužili filantropové evropských zemí. Ti se pomocí svých soukromých financí snažili zprostředkovat bydlení obyvatelům s nižším sociálním statutem, která se stávala stále početnější skupinou veškerého obyvatelstva. Ve Velké Británii se do výstavby začínajícího sociálního bydlení zapojily též obce. Samotné, státem financované, výstavby se začaly uskutečňovat mezi lety 1919 a 1925 například ve státech Velké Británie, Německu, Dánsku a Nizozemsku. Byl to prostředek pro vyrovnání se s poválečnými škodami a k nastartování volného trhu s bydlením. Následně pak druhá světová válka zapříčinila celoevropskou podporu pro výstavbu sociálních nájemních bytů. Tato snaha o zajištění potřeby bydlení vedla nejen ke stimulaci poptávky v oblasti bydlení, ale i k progresivnímu růstu zaměstnaných osob a ekonomickému růstu. (Lux, 2002, s. 77-78)

Následky objemné výstavby sociálního bydlení se objevily v 60. a 70. letech. Rostoucí výdaje ze státní kasy do oblasti bydlení přinesly ekonomické recese, rostoucí inflaci, zadluženost i nezaměstnanost. Ze sociálního nájemního bydlení byla po letech užívání zřejmá nejen ne příliš vysoká kvalita samotného bydlení a okolního prostředí, ale i vzrůstající sociální diference. Řešením se jevílo přidělování dotací „na hlavu“ (adresný příspěvek na bydlení), čímž sice ubylo státních výdajů a byrokracie související

s provozováním sociálního bydlení, stoupl však podíl soukromého vlastnictví, jehož následkem bylo zvýšení nájemného a privatizace bytů. (Lux, 2002, s. 77-79)

Nejvíce byl sociální sektor zastoupen na severu Evropy a ve většině socialistických státech po druhé světové válce, kdy držely dominantní ekonomické postavení a veškeré alokované prostředky investovaly do sociálního sektoru. V západní Evropě bylo bydlení považováno za součást společenské smlouvy mezi vládou, tedy veřejným sektorem, a občany, naopak obyvatelé států východní Evropy spoléhali na firmy a organizace soukromého sektoru, které stavěly bydlení pro své zaměstnance. (Scanlon a kol., 2015, s. 2)

Zásadním cílem pro reformu bytové politiky v EU byla eliminace rušivých elementů na trhu s bydlením, které byly zapříčiněny působením komunistického řízení. Příznačným prvkem této snahy byla decentralizace vlastnictví u předchozích státních bytů. Byty tak byly přijaty jako majetek obcí, následně pak převedeny do vlastnictví nájemníků. K tomu došlo za tehdy rozsáhlých podpor a zvýhodněných koupí pro nájemníky. (Lux, 2002, s. 124)

2.2.2 Srovnání sociálního bydlení v zemích EU

Sociální bydlení je systém bydlení realizovaný napříč evropskými státy. Ačkoliv je cílený na stejné skupiny obyvatelstva, tedy sociálně slabé, v každém z evropských států je jeho fungování lehce odlišné.

V Německu existují tři přístupy k chápání principu sociálního bydlení. Ten první vnímá sociální bydlení jako jakoukoliv formu bydlení, která byla realizována s použitím některých z možných dotačních podpor. Tento způsob chápání sociálního bydlení je blíže popsán jako dohoda mezi státem a dotačním investorem, který se podílí na spolufinancování projektů, ze kterých mu plynou jiné benefity, například přisun zaměstnanců do svých firem. Po uplynutí této dohody se byty mohou pronajmout nebo prodat za aktuální tržní ceny. Druhým typem sociálního bydlení je formou smlouvy obce se soukromým sektorem, který v rámci své investice do bydlení ubytuje sociálně slabé jedince, které poté může využít jako zdroj pracovní síly. Třetí způsob chápání sociálního bydlení hovoří o množství budov ve vlastnictví obcí, které jsou využívány formou sociálního bydlení. V Německu se v rámci bytové reformy přešlo k přerozdělení odpovědnosti zajišťování bytových politik od centrálního řízení k řízení jednotlivých států. To má však negativní dopad na rozvoj sociálního bydlení v tom smyslu, že v některých zemích zažívá sociální bydlení velký rozmach, a naopak v jiných spolkových státech velký úpadek. Srovnáním může být

Bavorsko, které postavilo mezi lety 2006 až 2012 přes devět tisíc sociálních bytů, zatímco Sasko nezřídilo sociální bydlení žádné. (Watt, 2017, s. 254-255)

V sousedním Polsku začala privatizace bytového fondu v 80. letech 20. století a znamenala pro Polskou bytovou politiku velký chaos. Na ten reagovala Polská vláda reformou v oblasti nájemního bydlení přijetím množství zákonů. Reforma si kládla za cíl vybudovat takovou formu sociálního bydlení, která by pokryla finanční režie spojené se správou a rekonstrukcí, dále vytvoření příspěvku na bydlení a v neposlední řadě tvorbu legislativy, která by umožňovala provozovat sociální bydlení i nezávislým aktérům na trhu. Stát dále zmírnil udržování výší nájemného pro byty ve vlastnictví obcí nebo bytových asociací, a od roku 1994 je určování výše nájmu v rukou výhradně samotných obcí s tříprocentní hranicí pro překročení reprodukční hodnoty bytové jednotky ročně. (Reprodukční hodnota udává průměrnou nákupní hodnotu nového bydlení v konkrétním kraji.) Obcí vlastněné byty jsou z části určené jako sociální bydlení pro tu finančně nejvíce zasaženou skupinu obyvatelstva. Tyto byty jsou příznačné pro špatnou kvalitu a nevelké technické vybavení. Nájemní smlouva je uzavřena vždy na dobu určitou, nejčastěji pak na dobu jeden rok. Výše nájemného je daleko nižší než u ostatních obecních bytů. (Lux, 2002, s. 125)

Ačkoliv jsou Německo a Polsko, dle zeměpisné polohy, České republice opravdu blízko, systém pomoci sociálně slabým s bydlením je lehce odlišný. V následující kapitole bude představen systém sociálního bydlení v České republice.

2.3 Sociální bydlení v České republice

Sociální bydlení je v České republice koncipováno jako bydlení, které je zpravidla majetkem obcí či státu a svým nájemníkům poskytuje méně nákladné bydlení. Obecně lze sociální bydlení v České republice charakterizovat jako bydlení financované z veřejných finančních zdrojů. (Duková a kol., 2013, s. 155)

Sociální bydlení je realizováno za účelem zpřístupnění nájemního bydlení pro sociálně potřebné skupiny obyvatel. Výstavba sociálních bytů je zpravidla podpořena samotným státem či obcí. V současnosti jsou rozlišovány tři základní koncepce sociálního bydlení, které vyplývají z typu majitele a podoby financování:

- Sociální bydlení unifikované s nájemním sektorem veřejným;
- Sociální bydlení zahrnující i nájemní fond bydlení ve vlastnictví neziskových organizací, či různé typy družstevního bydlení;

- Sociální bydlení jako forma jakéhokoliv bydlení, na jejichž výstavbu byly použity veřejné prostředky. (Poláková, 2006, s. 56)

2.3.1 Vývoj sociálního bydlení v České republice

Po roce 1990 došlo k prudkému nárůstu cen vlastnického bydlení, včetně prací spojených s výstavbou bydlení. Kvůli těmto skutečnostem se obyvatelé více zaměřili na hledání dostupnějšího sociálního bydlení. V roce 1991 došlo důsledkem privatizace tehdejšího bytového fondu státních bytů ke snížení na 19 % z celkového bytového fondu. Od roku 1993 došlo opět k navýšení bytové výstavby, která je však zaměřena na vlastnické bydlení – pouze 8,7 % z celkové realizace bytové výstavby je nájemním bydlením.

Jako i v jiných zemích EU byl tehdejší bytový fond po roce 1991 přesunut do majetkového vlastnictví obcí a původní bytový fond státních firem zanikl. Začátkem 90. let jsou obecní byty privatizovány a družstevní byty přiděleny samotným družstevníkům. Tímto počinem se obecní bytový fond zúžil na úroveň 19 % z celkového počtu bytů. O čtyři procenta se však zvýšil podíl vlastnického bydlení, a to z 43 % na 47 %. Tehdejší dění v oblasti bytové politiky dalo vzniknout prodejem bytů pojmu „společenství vlastníků“. (Lux, 2002, r. 130-133).

2.4 Kritéria pro přidělení sociálního bydlení

Ačkoliv jsou obvykle pravomoci pro vznik a následný provoz sociálního bydlení uděleny do rukou obcí, legislativa jednotně udává, za jaké skutečnosti má občan právo na užívání sociálního bytu, a provozovatelé, tedy obce, či neziskové organizace, se těchto pravidel musejí striktně držet. Zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře jednotně stanovuje maximální výši příjmů o byt žádající domácnosti. Obcím je za odměnu přenechána volnost v oblasti udělování podmínek ve své nastolené politice bydlení, která se však musí držet mantinelů nastavených centrální vládou. Mantinely například definují, na jaké domácnosti se v případě přidělování sociálních bytů cílí nejvíce. Obce si poté pro svůj konkrétní nájemní sektor zpracují vlastní přidělovou politiku ve spolupráci s objektivními bytovými asociacemi pro sociální bydlení. Obce mají také povinnost svou přidělovací politiku zveřejnit. Takový dokument je charakteristický pro řešení specifických problémů dané lokality, například přednostní právo nezaměstnaným, či matkám samoživitelkám. Veškerá tato politika navíc musí zajišťovat pravidlo sociální efektivity, tedy aby se pomoc dostala opravdu tam, kde je potřeba. Plnění sociální efektivity kontrolu nezávislý kontrolní státní orgán.

Pro přidělení sociálního bydlení jsou určeny následující kritéria:

- Status žadatele o bydlení – zda je zájemce v nájmu, zda vlastní bydlení, zda žije na přechodnou dobu u přátel či rodiny;
- Příjem žadatele – žadatel k žádosti o bydlení přikládá výpis svých příjmů, které musí splňovat limity státem nastavené legislativou;
- Trvalé bydliště – v některých případech je nutné, aby měl žadatel alespoň po nějakou dobu nejméně podanou žádost o trvalé bydliště na území obce;
- Jiné osobní údaje relevantní k žádosti – pokud je sociální bydlení určeno výhradně pro občany v produktivním věku, je zde relevantní informací věk žadatele.

Při splnění všech výše uvedených podmínek je žadatel zapsán na seznam uchazečů, což však nemusí nutně znamenat, že je jeho žádost o bydlení vyhověno. Po ukončení sběru žádostí přichází bodování sociální potřeby všech uchazečů podle nastavených přednostních stupnic. Tyto stupnice obvykle obsahují zhodnocení doložených kritérií, například kvalitu uchazečova nynějšího bydlení, nebo zařazení žadatele do některé z přednostních skupin. Byt je svěřen takovému žadateli, který dosáhne nejvyššího bodového skóre v žebříčku bodovacích přednostních stupnic. (Lux, 2002, s. 83-84)

3 BYTOVÁ POLITIKA V ČR

V České republice spočívá bytová politika ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí na trhu s byty. Samozřejmě nelze plně zasáhnout do ekonomického fungování bytového trhu, stát se však musí plně soustředit na pomoc zacílenou na tu skupinu domácností, která si není schopna své bydlení obstarat sama. Pro tento účel schválila vláda Konceptci bytové politiky, která představuje závazný strategický dokument, jenž popisuje základní směry vývoje u konkrétní cíle v oblasti bydlení. (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2022)

Právo na bydlení však není v české legislativě definované. Vychází totiž, stejně jako právo sociální, hospodářské či kulturní, pouze z uplatňování tržních mechanismů, které je závislé na bohatství společnosti, hospodářském vývoji s ohledem na ekonomický cyklus.

3.1 Současná právní úprava bytové politiky ČR

Legislativa České republiky nezahrnuje zákon, který by upravoval oblast bydlení či bytovou politiku jako celek. Nalezneme však celou řadu zákonů, vyhlášek, nařízení vlády či jiných obecně závazných předpisů, které jednotlivé oblasti bytové politiky upravují.

3.1.1 Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Tento zákon popisuje jak pravidla pro bytové spoluvlastnictví, ale i pro samotný nájem bytu a domu.

Bytové spoluvlastnictví (§ 1158–1222)

Tento oddíl zákona popisuje, za jakých podmínek může vzniknout spoluvlastnictví a u jakých prostor nemovitosti se jedná o společnou část. Představuje náležitosti pro vznik nemovité jednotky, ustanovuje, jaké jsou práva a povinnosti vlastníka jednotky, včetně správy domu a pozemku. Zákon také seznamuje s právem pro vznik společenství vlastníků. V neposlední řadě popisuje zrušení bytového spoluvlastnictví a na závěr dodává společná ustanovení.

Nájem bytu a domu (§ 2235-2301)

Základní ustanovení vysvětluje konkrétní náležitosti pro vznik nájmu a následného odevzdání bytu, včetně souvisejících provozních úkonů, jako jsou nájemné a související platby, jakou je i zmíněná jistota. Zákon též představuje práva a povinnosti stran nájemce i

pronajímatele, jakož i úpravy bytu nebo domu. Zmíněny jsou také možnosti pro skončení nájmu.

3.1.2 Nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu

Nařízení vlády z roku 2015 vymezuje pojmy běžná údržba bytu a drobné opravy s ním související. Běžná údržba bytu znamená udržování čistoty v bytě, včetně jeho zařízení, a to včetně malování, tapetování, čištění podlah a obkladů či odpadů. Jako drobné opravy jsou uvedeny opravy vrchních částí podlah, dveří a oken, jejich klik a zámků. Drobných oprav se týkají i některé opravy elektrických zařízení, výměny uzavíracích ventilů u rozvodu plynu, uzavíracích armatur na rozvodech vody, i opravy a certifikace bytových měřidel. Současně nařízení upravuje i výši nákladů oprav u předmětů neuvedených v nařízení, a to částkou 1 000 Kč.

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

Toto nařízení upravuje způsob, jakým se vypočítá podlahová plocha, jakožto prostorově oddělená část domu. V další části se ustanovují společné části nemovité věci, kterými mohou být místa spojená s provozem a správou domu, například parkovací plocha, dvůr, předzahrádka, a jiné. Dalšími společnými částmi domu se rozumí například střecha, komíny, balkony, schody, výtahy, půdy, ale i bazény, či samotné podlahy. Společných částí se týkají i přípojky od hlavního řádu či dodávek, protipožární zařízení a vzduchotechnika. Nařízení dále popisuje činnosti týkající se správy domu a pozemku, včetně hospodaření společenství vlastníků jednotek při této správě.

3.1.4 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. nejprve vymezuje pojmy, jako je poskytovatel služeb pro užívání bytu, a příjemce služeb. Vysvětleno je zúčtovací období, náklady na služby, rozúčtování a vyúčtování služeb, včetně výše záloh či jejich změn a jejich vymezení a rozsah. Upravuje nahlížení do podkladů k vyúčtování, a ustanovuje pokutu a poplatek z prodlení.

Na tento zákon navazuje zákon č. 406/2015 Sb., který upravuje zákon č. 67/2013 Sb. Konkrétně jde o úpravu některých slov a pojmů, které na znění a výklad zákona nemají žádný vliv.

3.1.5 Vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům

Tato vyhláška stanovuje rozsah výše základní a spotřební složky u rozúčtování nákladů na vytápění a nákladů na přípravu teplé vody pro společnou potřebu domu a upravuje postup pro rozúčtování nákladů.

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

Zákon z roku 2013 upravuje podmínky bezúplatného převodu vlastnického práva k nemovitostem vzniklých před rokem 1992. Dále upravuje práva a povinnosti související s úvěry, které byly poskytnuty podle legislativních předpisů o družstevní bytové výstavbě ve vztahu mezi družstvem a státem.

3.2 Dělbá kompetencí v oblasti bytové politiky

Pokud uvažujeme, že by měla být bytová politika dobře zacílená a efektivně realizovaná, lze tuto skutečnost brát v potaz jedině tehdy, jsou-li kompetence pro vykonávání bytových politik správně rozděleny mezi jednotlivé orgány veřejné správy. Nejdůležitějším dělením je dělení po vertikální linii, tedy přenesení působnosti od vlády přes kraje až k samotným obcím. Pro naplnění principu subsidiarity je pak nejúčelnější přenesení pravomocí na ty nejmenší územní celky, jelikož dlouhodobý vývoj naznačuje pozitivní implikace při řešení bytové politiky na místní úrovni. (Poláková, 2006, s. 32)

Vzhledem ke skutečnosti, že právo na hospodaření s majetkem je jedním ze základních rysů samosprávy, a to jak na vlastní účet, tak i odpovědnost, je existence movitého i nemovitého vlastnictví obce s možností nakládání podle vlastní vůle jedním z klíčových elementů práva na samosprávu. (Malast, 2016, s. 109) Nelze však opominout fakt, že obce mají nejen právo na hospodaření s majetkem, mají i povinnost majetek užívat účelně a promyšleně, ekonomicky prospěšně se zachováním zájmů a úloh obce, které jsou následkem zákonem stanovené kompetence. (Havlan a kol., 2013, s. 118) Obce mají v převážné části zemí Evropské unie relativně silné postavení. Nejvíce lze shledat tuto skutečnost v zemích, kde je

v rukou samosprávy koncentrována většina oprávnění a pravomocí. To obce opravňuje vykonávat bytovou politiku státu. V některých zemích mají obce dostatečnou rozlohu, rozvinutou ekonomiku a silné administrativní ukotvení pro vykonávání územního rozvoje, nevyjímaje bytové výstavby, přerozdělení dotací, správy sociálního fondu bydlení, a zpravidla mají dohled nad neziskovými organizacemi. (Poláková, 2006, s. 33)

Jednotlivé kompetence jsou rozděleny na jednotlivá ministerstva a jsou delegovány až na úroveň obce. Ministerstvo pro místní rozvoj je hlavním koordinátorem, kterému byly dle zákona č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy, ve znění pozdějších předpisů, stanoveny kompetence i v oblasti politiky bydlení. MMR koordinuje činnost ministerstev a zabezpečuje bytovou politiku. Kompetence MPSV jsou dány v rozsahu péče o občany, včetně problematiky bydlení, sociální služby a sociální dávkové systémy. MF jsou uděleny kompetence oblasti politiky daní, která zahrnuje daň z nemovitosti, ministerstvo spravedlnosti má kompetence spravovat občanský zákoník. Ministerstvo vnitra je kompetentní v oblasti zákona o obcích, dohlíží také na výkon samostatné a přenesené působnosti. Jisté kompetence má Ministerstvo průmyslu a obchodu, Ministerstvo životního prostředí, v minulosti i Ministerstvo zdravotnictví. Dalšími kompetentními jsou krajské úřady zajišťující ve svém území oblast sociální práce a služeb. Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území, který zahrnuje i obecní bytovou politiku. (Koncepte sociálního bydlení České republiky 2015-2025, ©2015)

3.3 Cíle bytové politiky České republiky

Stát si klade v oblasti bytové politiky jednotný cíl, a to vytvářet vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí pro všechny činnosti aktérů na trhu s byty. Neměl by zároveň jakkoliv zamezovat fungování tohoto trhu, pouze ho regulovat a jednat s ohledem na podporu znevýhodněné skupiny obyvatelstva, tedy občanů, kteří se o své bydlení sami postarat nemohou. Z pohledu účastníka na bytovém trhu si stát klade za cíl v oblasti bytové politiky:

- Dostupné a kvalitní bydlení. Fungování bytového trhu, včetně právní úpravy pro všechny typy bydlení (vlastnické, nájemní i družstevní), a to včetně vymahatelnosti práva. Současně si tato právní úprava klade za cíl eliminovat cenové i právní deformace v případě nájemného bydlení.

- Zvýšení finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti za užití sociálních dávek v oboru bydlení. Tyto dávky by měly kompenzovat výdaje na bydlení v domácnostech s nižšími příjmy.
- Navyšování nabídky bydlení skrze podporu nové výstavby, a to i výstavby „sociálních bytů“.
- Zvyšování kvality bydlení, podpora vlastníků při celkovém chodu bytového fondu, údržbě, běžných opravách i modernizaci.
- Stabilní prostředí na trhu s bydlením, kontrola účinnosti a efektivity nástrojů bytové politiky, případně jejich náprava.
- Zavedení nediskriminačních pravidel společného trhu EU včetně podmínek hospodářské soutěže a kompatibility veřejných podpor s komunitárním právem.

K plnění těchto cílů dochází skrze uplatnění právních předpisů uvedených například v občanském zákoníku, ale i pomocí právě podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Tyto podpůrné nástroje jsou financovány ze státního rozpočtu skrze Ministerstvo pro místní rozvoj ČR a z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení. (Koncepce bydlení ČR 2021+, 2021)

3.4 Nástroje bytové politiky

Duková uvádí, že lze nástroje bytové politiky chápat jako zásah státu do dostupnosti bydlení pro nízkopříjmové skupiny obyvatelstva státu, a to na základě neziskového principu. O vhodnosti zvolených nástrojů rozhodují investoři a spotřebitelé:

- Individuální hmotná podpora – jde o financování z veřejných prostředků, které je zároveň i nejpoužívanějším nástrojem k výstavbě;
- Příspěvky na bydlení – odvíjí se od příjmu domácnosti, vypláceny jsou v měsíčních splátkách;
- Daňové úlevy – může se jednat například o slevy na dani z příjmu, snížení základů daně nebo úroků z půjček na bydlení;
- Podpora stavebního spoření pomocí státního příspěvku a úroková podpora dlouhodobých hypotečních úvěrů;
- Univerzální nástroje neboli opatření, se týkají většiny domácností;

- Selektivní nástroje jsou zacíleny na sociálně znevýhodněné skupiny obyvatelstva;
- Programy pro výstavbu bytů. (Duková a kol., 2013, s. 153-154)

Nástroje bytové politiky by měly být spravedlivě namířené za účelem spravedlivého přerozdělení spotřeby. Ve spojitosti s touto myšlenkou je definován imperativ efektivity a imperativ efektivnosti. Efektivita vyjadřuje přijatelnou výši veřejných zdrojů, které jsou vydány za účelem plnění stanového cíle, efektivnost pak zhodnocuje rozsah, do jakého jsou stanovené cíle naplněny.

Aby byl však rozsah efektivnosti zhodnocen účinně, existuje rozdělení, které hodnotí vertikální a horizontální efektivnost. Vertikální efektivnost hodnotí, v jakém měřítku byly nástroje zacíleny správně na ty, kteří jsou na pomoci státu závislí. Hodnocení vertikální efektivnosti srovnává příjmovou nerovnost ve společnosti před a po realizaci tohoto nástroje. Pokud sociální nerovnost s ohledem na zavedení nástroje klesla, lze ji zhodnotit kladně. Horizontální efektivnost odpovídá takovému rozdělení, které posuzuje spravedlivost při zacházení s cílovou skupinou, respektive veškerými zacílenými osobami. Jednoduše řečeno zajišťuje alespoň minimální úroveň služeb pro všechny se zachováním rovnosti v přístupu, nebo rovnosti v příležitostech. Kontroluje tedy, jestli není nějaká skupina zacílených obyvatel například znevýhodněna před jinými při příležitosti získat veřejnou podporu.

Z již výše zmíněných imperativů efektivity a efektivnosti jako prostředků pro realizaci bytových politik můžeme nadefinovat následující postuláty, které mohou být nápomocné při hodnocení nástrojů bytových politik:

- **Postulát efektivnosti**

Efektivním nástrojem bytové politiky je ten nástroj, který je nápomocen ekonomicky slabším a sociálně nuzným skupinám obyvatel ve větší míře než ekonomicky vyspělejší skupinám obyvatelstva. Tento postulát dokládá vertikální efektivnost.

Efektivním nástrojem bytové politiky je takový nástroj, který neomezuje žádnou z ekonomicky slabších a sociálně nuznějších skupin obyvatelstva ve veřejné pomoci. Tento postulát dokládá horizontální efektivnost.

- **Postulát efektivity**

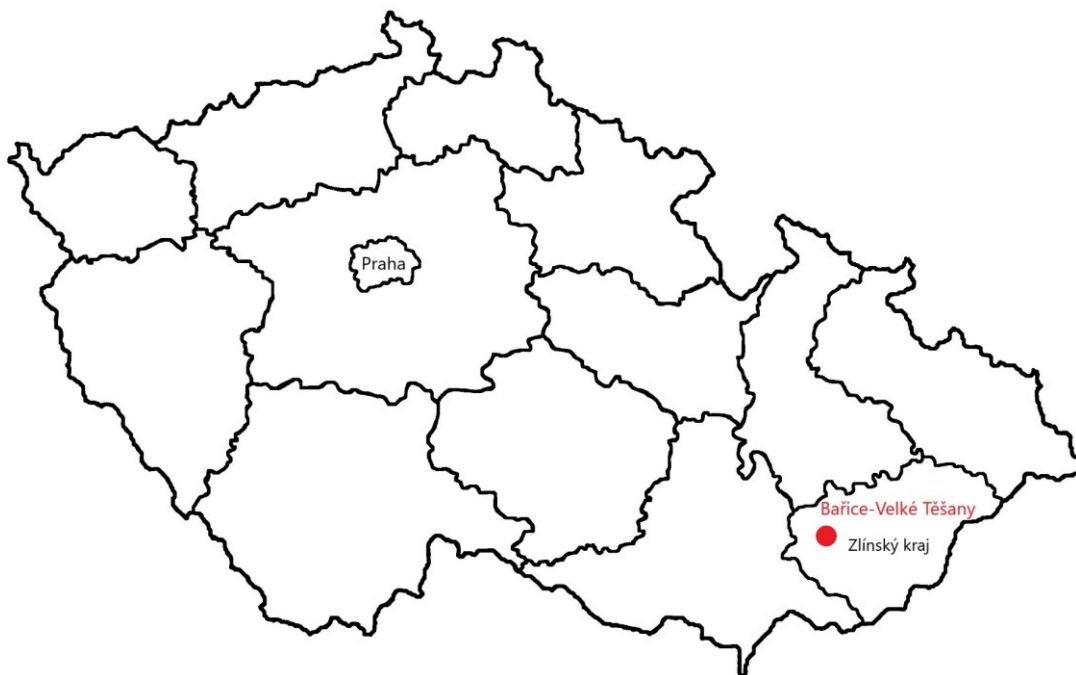
Efektivní nástroj bytové politiky je efektivní tehdy, pokud neexistuje žádné hospodárnější řešení v procesu zajišťování daného cíle.

Efektivním nástrojem bytové politiky je takový nástroj, který neprodukuje žádné vážnější trhliny na bytovém trhu, ani neformuje monopol či nápor na zvyšování cen bydlení na bytovém trhu. (Lux, 2011, s. 51-52)

II. PRAKTICKÁ ČÁST

4 ZÁKLADNÍ SOCIÁLNĚ-DEMOGRAFICKÁ CHARAKTERISTIKA BAŘICE-VELKÝCH TĚŠAN

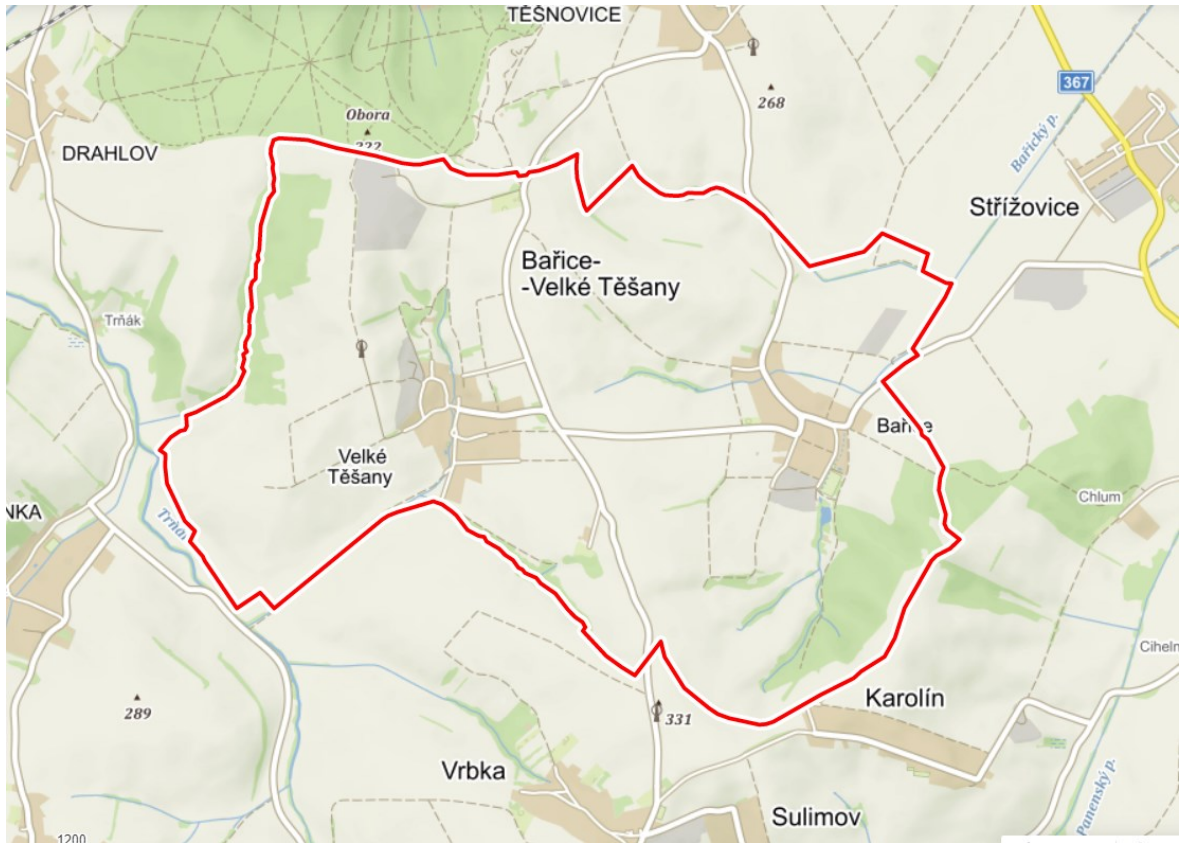
Obec Bařice-Velké Těšany se nachází ve Zlínském kraji. Obec je složená ze dvou místních částí, které od sebe leží necelé dva kilometry. Ke spojení sídelních útvarů došlo v roce 1960. K 31. 12. 2021 žilo v obci 438 obyvatel. (ČSÚ, ©2022)



Obrázek 1 Poloha obce Bařice-Velké Těšany na mapě ČR (Zdroj: Vlastní zpracování)

Obec Bařice-Velké Těšany se nachází 7 km jihovýchodně od okresního města Kroměříže. Celková katastrální výměra obce činí 669 ha – místní část Velké Těšany 342 ha, místní část Bařice 327 ha. Zastavěná plocha obou obcí tvoří 11 ha. Od roku 2005 do majetku obce patří i bývalý vojenský areál Velká Hvězda, který se nachází v severní části obce, o velikosti 11 ha. Bařice-Velké Těšany se nachází v nadmořské výšce 264 metrů, a svou polohou v centru Hané nabízí ideální podmínky pro zemědělství.

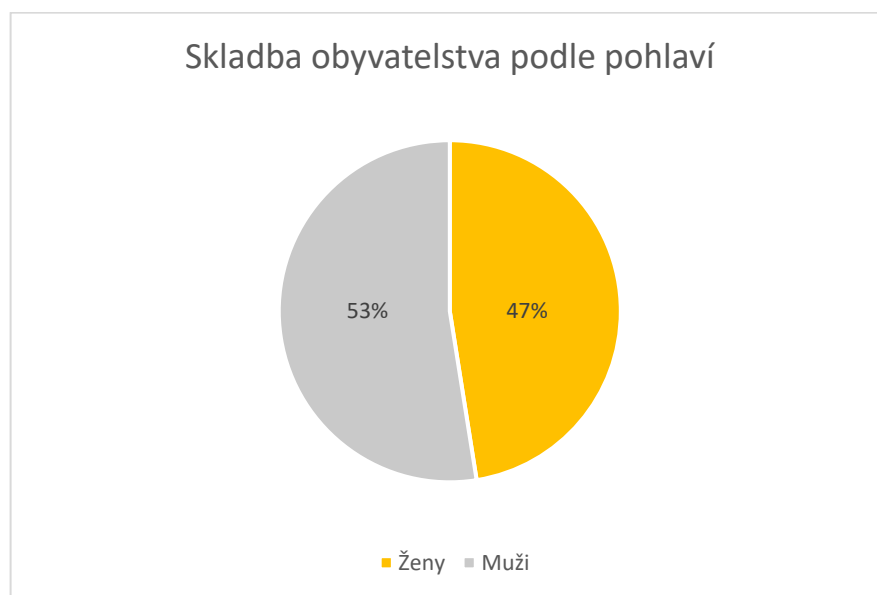
Bařice-Velké Těšany jsou členem Sdružení místních samospráv, sdružení Chřiby, členem Mikroregionu Kroměřížsko a Místní akční skupiny Hříběcí hory. (Bařice-Velké Těšany, ©2022)



Obrázek 2 Vymezení území obce Bařice-Velké Těšany (Zdroj: mapy.cz, ©2022)

4.1 Obyvatelstvo

V obci Bařice-Velké Těšany žije k roku 2021 438 obyvatel, z toho vyšší část je mužského zastoupení – 230 mužů, žen v obci bydlí 208. (ČSÚ, ©2022)

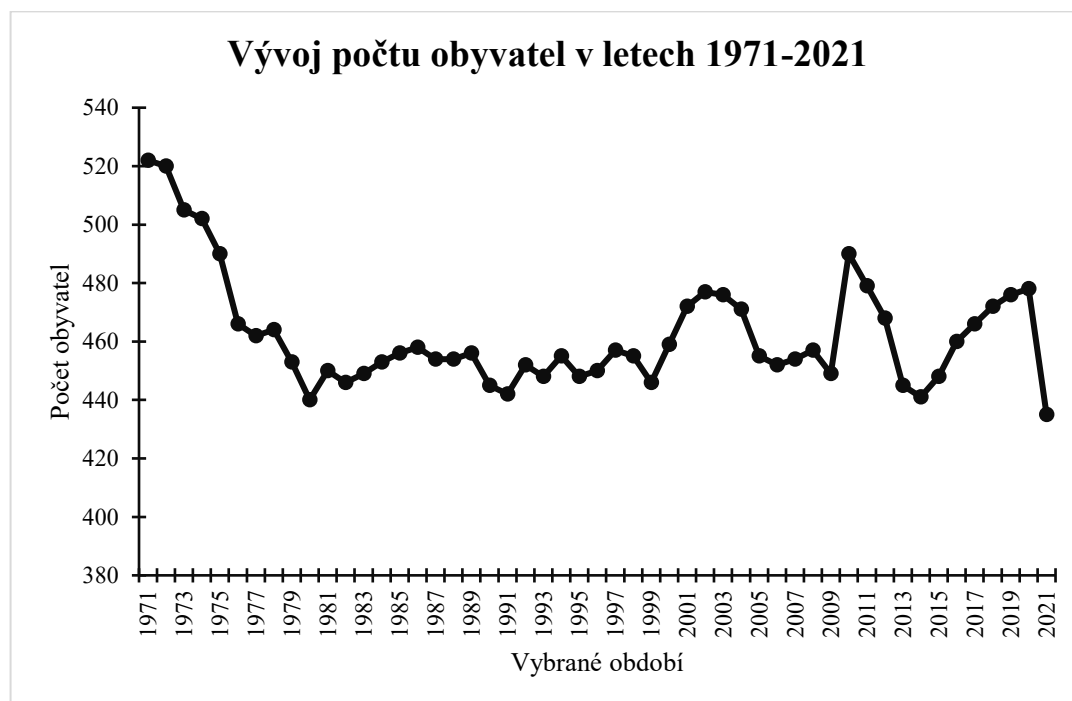


Graf 1 Procentuální skladba obyvatelstva podle pohlaví (Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování)

Věková struktura obyvatelstva Bařic-Velkých Těšan dokládá, že ačkoliv je v obci nejvíce osob v produktivním věku – 271, osob, lépe řečeno dětí, v předproduktivním věku, je zde pouze 65. Skupina postproduktivních obyvatel čítá 102 obyvatel. Průměrný věk obyvatelstva je 45,7 let, což představuje ve srovnání s ostatními obcemi okresu Kroměříž jednu z vyšších hodnot průměrného věku obyvatelstva. Tato data jasně dokazují demografické stárnutí obce. (ČSÚ, ©2022)

4.1.1 Demografický vývoj obce

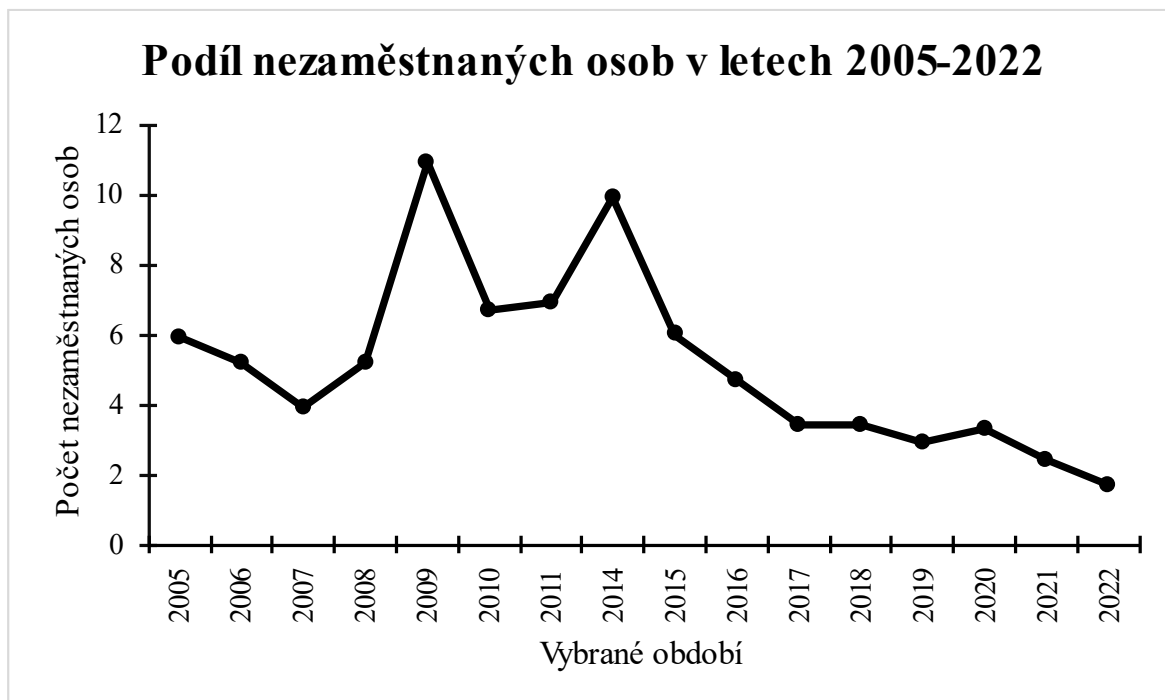
Demografický vývoj obce lze sledovat od roku 1971. V té době má obec 522 obyvatel, což představuje nejvyšší zaznamenaný počet obyvatel v historii. Po roce 1971 začne počet obyvatel strmě ubývat. V roce 1980 dosáhne obec nejnižšího počtu 440 obyvatel. Zatímco do roku 2002 se počet obyvatel lehce zvyšoval, po tomto roce začal počet opět klesat. Nejvyšší počet obyvatel, který byl po maximu z roku 1971 v obci zaznamenan, byl v roce 2010, kdy v obci bydlelo 490 občanů. K minimu se obec přiblížila v roce 2014, kdy se vliv negativního celkového přírůstku v posledních letech projevil v počtu 441 obyvatel. Vývoj obyvatelstva poté začal mít znovu rostoucí tendenci, po které v roce 2021 došlo k vysokému úbytku obyvatelstva. Z těchto údajů lze sledovat počínající trend urbanizace. (ČSÚ, ©2022)



Graf 2 Vývoj počtu obyvatel v letech 1971-2021 (Zdroj: Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování)

4.2 Nezaměstnanost

V roce 2022 klesla hodnota nezaměstnanosti Bařic-Velkých Těšan na 1,71 %. Míra nezaměstnanosti ve srovnání s jinými obcemi okresu Kroměříž je velmi nízká. Důvodem této skutečnosti může být vysoká úroveň dopravní obslužnosti obce. Dalším důvodem nízké nezaměstnanosti může být výhodná poloha obce s ohledem na okolní dostupnost větších měst, které poskytují pracovní příležitosti pro uchazeče o zaměstnání.



Graf 3 Vývoj podílu nezaměstnaných osob v letech 2005-2022 (Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování)

5 ANALÝZA BYDLENÍ A BYTOVÉ POLITIKY V BAŘICÍCH – VELKÝCH TĚŠANECH

Obec Bařice-Velké Těšany se nachází na území Zlínského kraje v okrese Kroměříž. Je složena ze dvou obcí a v současné době žije v obci 447 obyvatel. (ČSÚ, ©2022)

5.1 Vývoj výstavby domů a bytů v obci

První písemná zmínka o obci Bařice pochází již z roku 1228, zatímco jméno Těšan lze v záznamech najít poprvé až v roce 1375. (Bařice–Velké Těšany, ©2022) Záznamy z oblasti domů jsou však k dohledání až k roku 1919. V té době se na území obce nacházelo 21 domů. V průběhu 20. století byl zaznamenán největší rozmach mezi lety 1946-1970, kdy bylo na území obce postaveno na 45 rodinných domů. V následujících letech 1971-1980 bylo postaveno 15 domů, v dalším desetiletí trend mírně vzrostl na 23 nově postavených domů. Poté se výstavba snížila, nejméně bylo v obci nově postavených domů mezi lety 2001-2010, v tomto časovém úseku jich bylo vystavěno pouze 11. Od roku 2011 se však bytová výstavba zvýšila a k dnešnímu dni jich bylo postaveno 18. (ČSÚ, ©2022)

5.2 Současný stav domů a bytů v obci

Současná struktura bydlení v obci Bařice-Velké Těšany z posledních výsledků sčítání lidu, domů a bytů z roku 2021 dokládá, že se v obci nachází 175 domů. Z tohoto sčítání však nevycházejí komplexnější data, proto bude analýza současného stavu domů a bytů v obci vycházet z dat sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011.

Dle údajů ze sčítání lidu, domů a bytů z roku 2011 bylo evidováno celkem 138 domů, z nichž 26 nebylo obydleno. Současně bylo zjištěno, že se v obci nacházelo 159 obydlených bytů, a všechny tyto byty se nacházely v rodinných domech. (ČSÚ, ©2022)

5.3 SWOT analýza

SWOT analýza komplexně popisuje silné a slabé stránky, stejně jako příležitosti a hrozby bytového fondu Bařic – Velkých Těšan. Tato obec může potenciální zájemce o bydlení nalákat svým klidným venkovským prostředím. K dispozici jsou v obci také starší stavby, které umožňují jejich koupi a rekonstrukci pro nové bydlení. V současnosti se obec snaží realizovat své připravované projekty, nebo některé ze záměrů strategického plánování. Obec může také přilákat svou polohou, nachází se blízko od všech okolních větších měst, i samotného krajského města Zlína. Stále však obyvatelé do zaměstnání, a děti do škol, musí

dojíždět, což může představovat jistou nevýhodu. Slabou stránkou obce je také nedostatek stavebních pozemků, které jsou většinou v soukromém vlastnictví.

Vyhlášením dotačních výzev vzniká pro obec jistá příležitost pro výstavbu nového bydlení. Hrozbou mohou být vysoké náklady na bydlení kvůli stále se zvyšujícím cenám všech nákladů spojených nejen s výstavbou či rekonstrukcí, ale i se samotným bydlením, s čímž úzce souvisí nepříznivě se vyvíjející ekonomická situace a míra inflace. Obec dále ohrožuje migrace mladých občanů.

Tabulka 1 SWOT analýza bytové politiky (Zdroj: Vlastní zpracování)

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> ● Klidné venkovské prostředí ● Možnost rekonstrukce domů ● Vysoký podíl obyvatel v produktivním věku ● Vysoký podíl zastoupení rodinných domů ● Atraktivní poloha obce (blízká dostupnost do všech větších okolních měst) ● Vysoký podíl zaměstnaných osob ● Realizace připravovaných projektů 	<ul style="list-style-type: none"> ● Nedostupnost stavebních pozemků ● Nutnost dojíždět za zaměstnáním do škol
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> ● Využití dotačních programů na výstavbu nového bydlení ● Příprava druhého projektu na protipovodňové opatření 	<ul style="list-style-type: none"> ● Vysoké náklady spojené s bydlením ● Stěhování mladých obyvatel do měst ● Zvyšující se inflace s možností stagflace

5.4 Plánovaný rozvoj bydlení v obci Bařice-Velké Těšany

Ve strategickém plánu Bařic-Velkých Těšan je jednou z priorit podpora bydlení. Obec si klade za cíl přilákat nejen nové obyvatele, ale také starost o ty stávající. Tento záměr chce realizovat skrze výkup pozemků pro zajištění možnosti výstavby nových domů, se kterou

území souvisí zasíťování těchto oblastí. Jedním z cílů řešení bytové politiky byla také přestavba nevyužívané budovy bývalé školy v místní části Bařice, která byla v roce 2022 úspěšně zrealizována. (Strategický plán obce Bařice-Velké Těšany na léta 2019-2026, 2019)

Obec nemá jinou možnost, jak bytovou politiku ovlivnit, vzhledem ke skutečnosti, že se na území obce nacházejí rodinné domy v soukromém vlastnictví. V roce 2022 však došlo k vykoupení budovy bývalé Jednoty, kterou obec plánuje v následujících letech rekonstruovat na bytové jednotky.

6 ROZHOVORY S AKTÉRY

Následující část práce je zaměřena na rozhovory s aktéry připravovaného projektu rekonstrukce budovy bývalé prodejny potravin. Respondenti byli osloveni korespondenčně a z oslovených pěti respondentů byli tři ochotni spolupracovat na tomto výzkumu zacíleném na řešení bytové politiky v obci.

6.1 Polostrukturované interview

Ke zpracování kvalitativního výzkumu této práce je využito polostrukturovaných interview. Podle současného administrativního obsazení obecního úřadu je rozhovor veden se starostkou obce, místostarostou, a jednou ze zastupitelek obce. Rozhovory byly zpracovány za osobní přítomnosti respondentů a s jejich souhlasem byly rozhovory nahrávány na záznamník. Současně byl respondentům poskytnut přepis rozhovorů, který jimi byl autorizován. Cílem těchto rozhovorů bylo zjištění osobních preferencí v ohledu rekonstrukce budovy bývalé Jednoty.

Prvním respondentem je starostka obce Věra Halamová, která na pozici starostky obce působí již od roku 2006. Rozhovor proběhl 13. 5. 2022 na Obecním úřadě v Bařicích-Velkých Těšanech. U rozhovoru byla přítomna pouze paní starostka, rozhovor nebyl nikým přerušen. Paní starostka ochotně odpověděla na všechny položené otázky.

Druhým respondentem je místostarosta obce Markek Haloda, který je na postu místostarosty obce od roku 2010. Rozhovor proběhl 15. 5. 2022 v jeho domě. U rozhovoru byl přítomen pouze pan místostarosta a rozhovor nebyl nikým přerušen. Pan místostarosta ochotně odpověděl na všechny položené otázky.

Třetím respondentem je zastupitelka obce Ing. Ladislava Kolouchová, která je členkou zastupitelstva od roku 2018. Rozhovor proběhl 15. 5. 2022 v jejím domě. U rozhovoru byla přítomna pouze paní zastupitelka a rozhovor nebyl nikým přerušen. Paní zastupitelka ochotně odpovídala na všechny položené otázky.

6.1.1 Otázka č. 1

Jaké vnímáte problémy na trhu s rezidenčními nemovitostmi na území Vaší obce?

Paní starostka shledává problémy na trhu s rezidenčními nemovitostmi na území obce v nedostatku stavebních pozemků na území, které jsou preferovány z hlediska výstavby

nového bydlení. Stavební pozemky jsou v soukromém vlastnictví a obci se nepodařilo vyjednat odpovídající cenu pro výkup těchto stavebních pozemků.

Pan místostarosta shledává problémy naopak ve vážnoucím výkupu starších nemovitostí. Není zastáncem rozšiřování obecní zástavby, spíše by preferoval, aby se rekonstruovaly již postavené, ač v havarijním stavu se nacházející, nemovitosti.

Paní zastupitelka shledává problém v nedostatku finančních prostředků na výkup stavebních pozemků.

Shrnutí: Dva ze tří respondentů shledávají problémy v nedostatku stavebních pozemků, které by mohla obec potenciálním zájemcům nabídnout. Třetí respondent upřednostňuje rekonstrukci starších budov před rozšiřováním obecní zástavby.

6.1.2 Otázka č. 2

Pokud Vaše obec vlastní a pronajímá bytové jednotky za účelem sociálního bydlení, jaký je způsob přidělování těchto bytů?

Paní starostka uvádí, že se v současnosti pronajímají byty v nově zrekonstruované budově, která disponuje pěti byty. Způsob přidělování bytů podléhá podmínkám, které definuje dotační program, ze kterého bylo čerpáno.

Pan místostarosta odpověď paní starostky potvrzuje, doplňuje ji o informaci, že jde o podmínky zadané programem IROP, a že se jich obec drží.

Paní zastupitelka potvrzuje výše zmíněné odpovědi, doplňuje je o informaci, že proběhla výzva na podávání žádostí, po jehož sběru zasedalo obecní zastupitelstvo a usneslo se na přidělení bytů těm zájemcům, kteří splňovali podmínky stanovené dotačním programem IROP.

Shrnutí: Respondenti jednotně uvádí, že obec vlastní a pronajímá pět sociálních bytů. Pronajímá je na základě podmínek stanovených dotačním programem IROP. Zájemci o bydlení jsou posuzováni Zastupitelstvem obce.

6.1.3 Otázka č. 3

Disponuje Vaše obec nemovitostmi, které by mohly být využity k sociálnímu bydlení?

Paní starostka odpovídá, že by mohla být využita budova bývalé Jednoty ve Velkých Těšanech. Jejich záměrem je zrekonstruovat první patro na tři sociální byty.

Je otázka sociálního bydlení řešena ve strategických či koncepčních dokumentech Vaší obce?

Paní starostce je položena doplňující otázka, na kterou odpovídá, že se řešení otázky sociálního bydlení nachází ve Strategii 2019-2026.

Pan místostarosta potvrzuje odpověď o možnosti přestavby budovy bývalé Jednoty. Neví, jestli se bude jednat konkrétně o sociální bydlení, chtěl by ji však zrekonstruovat a poskytnout za účelem bydlení občanům.

Paní zastupitelka doplňuje předchozí respondenty o informaci vypracované studie na budovu bývalé Jednoty. Rekonstrukce počítá až s třemi byty, s využitím prvního patra jako prostor občanské vybavenosti. Obec nechala zpracovat další studii.

Shrnutí: V obci se dle respondentů nachází budova, která by účelům sociálního bydlení mohla sloužit. Obec si nechala zpracovat studii, dle které by se mohly v objektu nacházet až tři byty.

6.1.4 Otázka č. 4

Jak a jaké nástroje podpory bydlení využila Vaše obec v posledních 3-5 letech?

Paní starostka uvádí, že obec využila dotačního programu IROP, 80. výzva Sociální bydlení.

Pan místostarosta dodává, že byl program IROP využit při rekonstrukci bývalé školy.

Paní zastupitelka odpovídá, že pro rekonstrukci bývalé školy byl použit program IROP.

Shrnutí: Respondenti odpovídají jednohlasně, že bylo pro rekonstrukci bývalé školy na sociální bydlení využito dotačního programu IROP.

6.1.5 Otázka č. 5

Jaké nástroje by mohla Vaše obec využít k podpoře bydlení v současné době či blízké budoucnosti?

Paní starostka zvažuje opět využití dotací z programu IROP kvůli pozitivním zkušenostem. V současnosti by také mohla obec využít programů na úpravy bytů pro ukrajinské občany, ten se ale týká spíše menších oprav.

Pan místostarosta potvrzuje odpověď paní starostky, vzhledem k tomu, že jsou Bařice-Velké Těšany malou obcí, nemá takový objem finančních prostředků k financování takového projektu.

Paní zastupitelka odpovídá, že obec využívá ve většině dotace, kvůli nedostatku vlastních finančních prostředků.

Shrnutí: Obec Bařice-Velké Těšany by mohla využít dotace z programu IROP.

6.1.6 Otázka č. 6

Plánuje Vaše obec podporu výstavby sociálních bytů? Pokud ano, pro jaké cílové skupiny, v jakém časovém horizontu, a s jakým odhadovaným počtem bytových jednotek, a s jakými zdroji financování?

Podle paní starostky obec zvažuje rekonstrukci budovy bývalé Jednoty, v současné chvíli však nedokázala říct, jaké cílové skupiny se případná výstavba bude týkat. Realizaci rekonstrukce odhaduje v horizontu pěti let, byty by se v objektu měly nacházet tři a zafinancovat by tuto rekonstrukci mohly skrze dotace.

Pan místostarosta odpovídá že vzhledem k tomu, že už obec má sociální bydlení ve svém bytovém fondu zahrnutou, on osobně by se do další výstavby konkrétně sociálních bytů nepouštěl. Byty by měli sloužit potřebným, kteří se, například vlivem nepříznivých událostí, dostali do tíživé životní situace. Pan místostarosta dodal, že v prvním patře budovy by se po rekonstrukci měla nacházet nějaká provozovna.

Paní zastupitelka zmiňuje zpracovanou studii, a potvrzuje výstavbu bytů v horizontu čtyř až pěti let. Bytové jednotky by se měly nacházet dvě až tři, budou vycházet ze zpracované studie. Při financování projektu by se obec spoléhala na dotace.

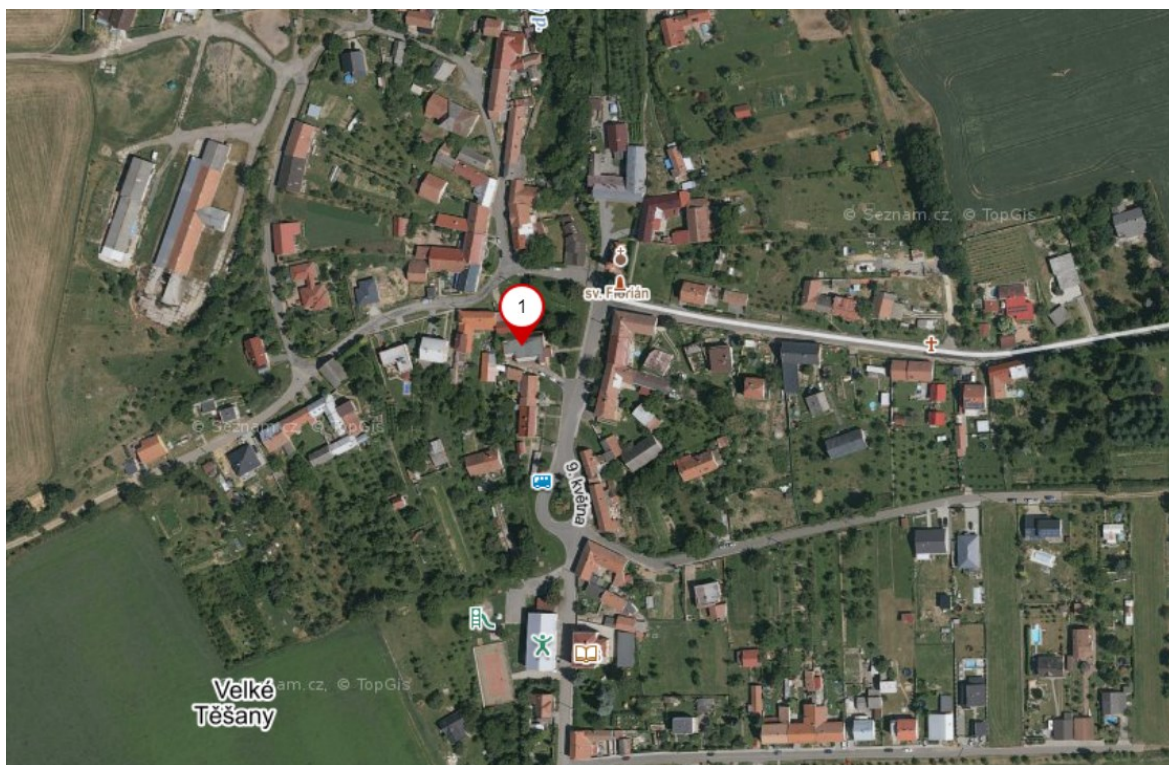
Shrnutí: Obec plánuje výstavbu bytů, zdali budou sociální však záleží na vyhlášených dotačních programech a jejich podmínkách, a dva až tři byty by měli sloužit lidem v nouzi. Tento projekt by byl realizovaný v horizontu pěti let a financovaný prostředky dotačních programů.

7 NÁVRH PROJEKTU NA VÝSTAVBU SOCIÁLNÍCH BYTŮ V BAŘICÍCH – VELKÝCH TĚŠANECH

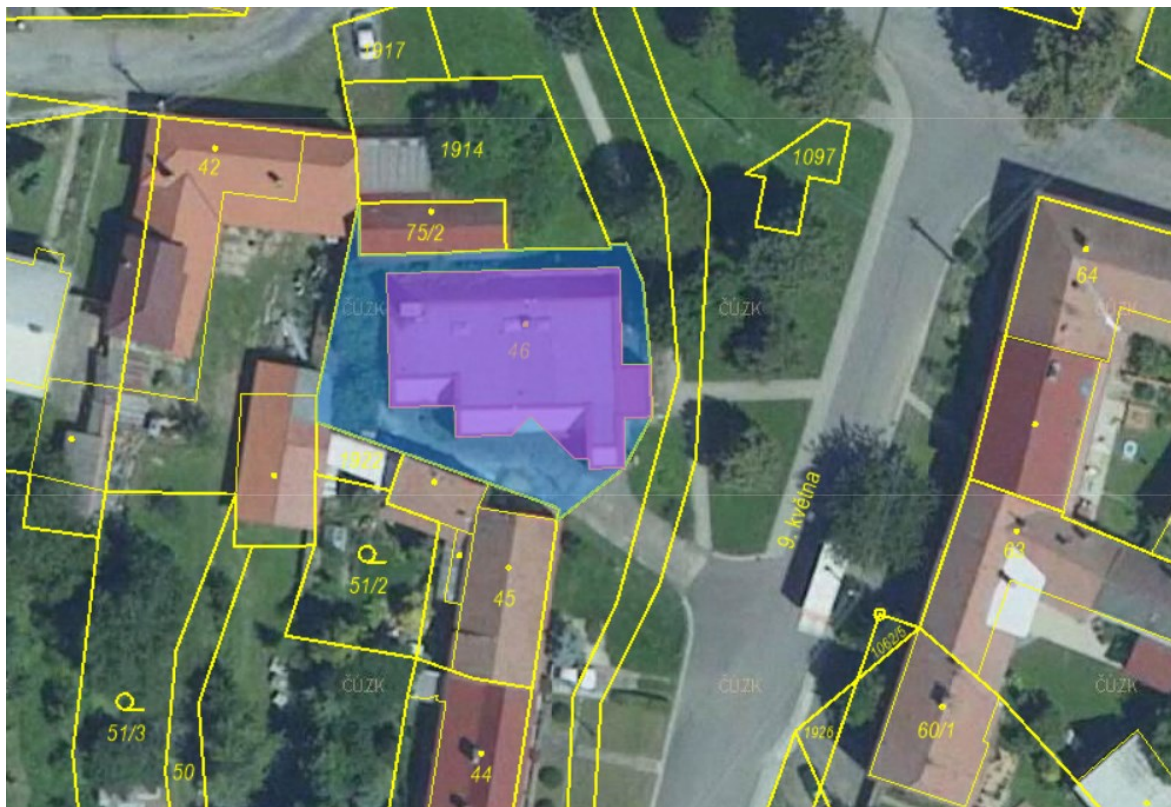
Cílem projektu je návrh projektu na renovaci budovy bývalé Jednoty, která by zajistila dostupné bydlení pro občany. Současně by se touto rekonstrukcí přispělo k vylepšení vzhledu obce vzhledem k umístění objektu v samém centru obce. Realizací projektu by se také rozšířila občanská vybavenost obce.

Projekt je navržen na základě analýzy bytového fondu obce. Projekt je zaměřen na výstavbu sociálního bydlení, současně zpřístupnění prostor budovy, ke které mají starší občané obce citové pouto, vzhledem ke skutečnosti, že byla postavena v „Akci Z“. Akcí Z se rozumí dobrovolná práce, kterou vykonávali občané ve svém volném čase.

V následujících odstavcích je představen návrh projektu, cílová skupina a cíle projektu, financování, časová i riziková analýza. Současně jsou popsány stavební práce a stavební řízení.



Obrázek 3 Letecký snímek objektu (Zdroj: Mapy.cz, ©2022)



Obrázek 4 Katastrální mapa objektu (Zdroj: ČÚZK, ©2022)

7.1 Představení projektu

S úmyslem návrhu řešení sociálního bydlení byla zvolena budova bývalé Jednoty v obci Bařice-Velké Těšany, místní části Velké Těšany, na adrese 9. května, č.p. 35. Jde o budovu bývalé prodejní jednotky, spotřebního družstva Jednota, kterou v roce 2021 koupila obec Bařice-Velké Těšany. V rukou soukromého majitele sloužila budova v minulosti jako ubytovna, dále restaurační zařízení, samoobslužná prodejna a zároveň byla využívána jako skladový prostor. V současnosti je budova dlouhodobě bez užitku, vnitřní i vnější prostory chátrají.

Vzhledem ke konkurenci hypermarketů a supermarketů nelze v současnosti předpokládat, že by obnovený provoz prodejny potravin nebyl ztrátový, jako tomu bylo při poslední snaze o tuto obnovu, je tento projekt zaměřen na výstavbu sociálního bydlení. Vnitřní dimenze stavby neumožňuje, aby byla celá budova přestavěna na bytové jednotky, proto je záměrem obce první nadzemní podlaží zrekonstruovat na prostory občanské vybavenosti, a druhé patro budovy zrekonstruovat a využít jako tři bytové jednotky. Tento záměr napomůže ke zlepšení dostupnosti bydlení v obci pro nové, ale i stávající občany. V prvním patře jsou

taktéž rozsáhlé skladové prostory, které by bylo možné se stejným záměrem v budoucnu pronajímat.

Cílem projektu, který je nazván „Rekonstrukce bývalé Jednoty“, je přestavba chátrající budovy a tím zajištění dostupného bydlení. Realizace projektu přispěje k rozšíření občanské vybavenosti. Součástí návrhu je možnost pronájmu skladových prostor, čímž dojde k využití všech prostor.

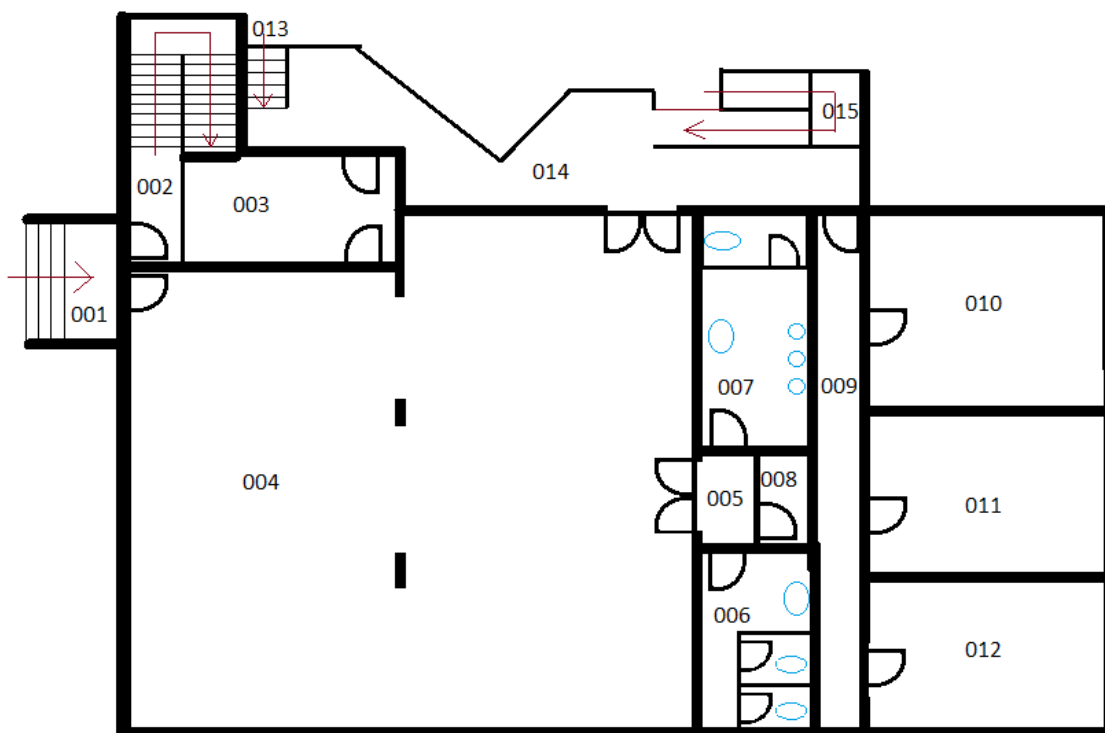
K dispozici budou tři bytové jednotky, konkrétně se bude jednat o jeden byt 3+1 a dva menší byty 1+1, každý s vlastním sociálním zařízením. Vstup ke společenským prostorům, tedy k chodbě před samotnými byty, bude samostatný. Prostorům občanské vybavenosti, či nájemníkům skladových prostor, bude náležet samostatný vchod.

7.1.1 Půdorys budovy bývalé Jednoty

Půdorys je architektonický plán, který nabízí vhled do konstrukčního řešení jednotlivých nadzemních podlaží.

Vchod do budovy je situován na východní straně objektu a každému nadzemnímu podlaží náleží samostatný vchod.

Vchod do prvního nadzemního podlaží vede do prostoru víceúčelového využití. Tento prostor je koncipován jako plocha pro občanskou vybavenost. Hlavním účelem této plochy je možnost pořádání malých společenských akcí, jako jsou přednášky, besedy, diskuse. Současně může být tento prostor využit při zasedání obecního zastupitelstva. Z tohoto prostoru se dále vchází do malé chodby, která odděluje prostor jednotlivých sociálních zařízení a technické místnosti. V jižní části budovy je umístěna prostorná kuchyně pro zajištění malého občerstvení. Do kuchyně vedou dveře jak z víceúčelového prostoru, tak z rampy přiléhající k jižní části budovy, díky které je zásobovací proces jednodušší. Rampa dále slouží k zajištění bezbariérového přístupu do objektu. Z rampy se vstupuje do západní části domu, kde se nacházejí dva sklady a kotelna. K rampě vedou i samostatné schody.



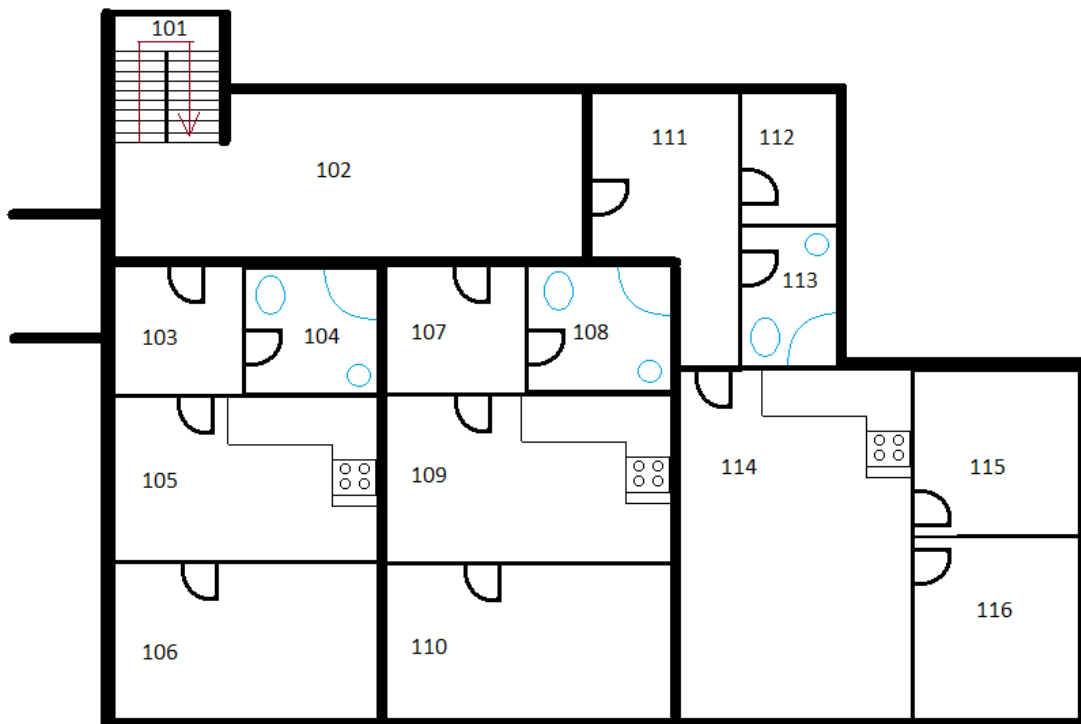
Obrázek 5 Půdorys prvního nadzemního podlaží objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Tabulka 2 Legenda místností přízemí objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo místnosti	Účel místnosti
001	Schodiště
002	Schodiště
003	Kuchyně
004	Víceúčelový prostor
005	Chodba
006	WC ženy
007	WC muži
008	Technická místnost
009	Chodba
010	Sklad
011	Sklad

012	Kotelna
013	Schody
014	Rampa
015	Bezbariérový přístup

Do druhého nadzemního podlaží vede samostatný vchod a schody. V prvním patře se nachází společná chodba, ze které se vchází do bytových jednotek. První patro poskytuje tři bytové jednotky, z toho dvě o dispozici 1+1, které disponují malou zádvevní chodbou, vlastním sociálním zařízením, prostornou kuchyní a samostatným pokojem. V západní části objektu se nachází byt o dispozici 3+1. V bytě se nachází chodba, šatna, vlastní sociální zařízení, dva pokoje a kuchyně.



Obrázek 6 Půdorys prvního patra objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Tabulka 3 Legenda místností prvního patra objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Číslo místnosti	Účel místnosti
101	Schodiště
102	Společná chodba
103	Chodba
104	Koupelna
105	Kuchyně
106	Pokoj
107	Chodba
108	Koupelna
109	Kuchyně
110	Pokoj
111	Chodba
112	Šatna
113	Koupelna
114	Kuchyně
115, 116	Pokoj

7.1.2 Cílová skupina

Cílovou skupinou jsou osoby v bytové nouzi, které:

- žijí přechodně u příbuzných či přátel a nemají jinou možnost bydlení;
- žijí v provizorních budovách, například nezkolaudovaných, či budovách nesloužících pro potřeby bydlení;
- žijí v objektu technicky nezpůsobilém k bydlení.

Současně se musí jednat o osoby, které jsou v současné chvíli v ekonomicky produktivním věku 15-65 let.

7.1.3 Podmínky pro přidělení bytu

Sociální bydlení bude přiděleno osobě, či více osobám cílové skupiny, které podají žádost o přidělení sociálního bytu a zároveň splňují následující podmínky:

- žadatel o bydlení je občanem ČR, občanem EU či cizinec s povolením k trvalému pobytu na území ČR;
- žadatel je starší 18 let, svéprávný;
- žadatel, ani spolužadatelé, nevlastní ani nespoluovlastní byt, bytový ani rodinný dům, ani jiné stavby, které by mohly sloužit k bydlení, současně nemá uzavřenou nájemní smlouvu;
- žadatel je ekonomicky produktivním věku, tedy 15-65 let, nebo alespoň polovina členů domácnosti musí být v produktivním věku;
- žadatel prokáže průměrný čistý měsíční příjem za posledních 12 kalendářních měsíců před uzavřením nájemní smlouvy, který nepřesáhl 0,6násobek průměrné měsíční mzdy podle aktuálních údajů ČSÚ;
- v případě více žadatelů v jedné domácnosti se žadatel prokáže součtem čistých příjmů všech výdělečně činných osob domácnosti a přiznaných sociálních dávek všech členů domácnosti, v součtu nesmějí překročit 1,5násobek průměrné měsíční mzdy.

Nájemní smlouva bude uzavřena na dobu určitou jeden rok. Možnost prodloužení nájemní smlouvy na dva roky se odvíjí podle konkrétní situace žadatele, za předpokladu, že nájemce, popřípadě další členové domácnosti, nadále splňují podmínky pro užívání sociálního bydlení.

Nájemce je současně povinen spolupracovat se sociálním pracovníkem s cílem vyřešit svou životní situaci. Při jakékoliv změně závislé na užívání sociálního bydlení, týkající se jeho příjmů, vlastnictví či spoluvlastnictví domů a bytů, je však nájemce povinen ohlásit tuto skutečnost pronajímateli, tedy obecnímu úřadu, nejpozději ve lhůtě 15 dnů ode dne změny.

7.1.4 Žádost o sociální bydlení

Posouzením žádosti o sociální bydlení se zabývá Obecní úřad Bařice-Velké Těšany. Jednotlivé žádosti poté předkládá zastupitelům obce na nadcházejícím zasedání. O rozhodnutí schválení přidělení bytu a uzavření smlouvy rozhoduje Zastupitelstvo obce.

Podpis smlouvy o nájmu sociálního bytu zajišťuje starostka obce. Noví nájemníci sociálních bytů neskládají kauci ani jiné finanční prostředky.

Na základě limitu nájemného stanoveným Ministerstvem pro místní rozvoj je nájemné za 1 m² podlahové plochy sociálního bytu určeno tak, aby nepřekročilo daný limit. Pro projekty podpořené za účelem výstavby sociálního bydlení z IROP činí upravený limit 74,30 Kč/m². (Ministerstvo pro místní rozvoj, ©2022) Vedle nájmu je nájemce povinen platit zálohy za energie a služby spojené s užíváním bytu.

Nájemce je povinen dodržovat podmínky uzavřené smlouvy. Dojde-li k neplacení nájemného a záloh, nebo se nájemce dopustí jiného hrubého porušení nájemních podmínek či domovního řádu v domě, vznikají tím oprávnění k výpovědi smlouvy o pronájmu bytu.

Pokud má nájemce zájem o prodloužení nájemní smlouvy, je nutné, aby prokázal plnění všech podmínek, za kterých je možné mu byt pronajmout. O prodloužení nájemní smlouvy rozhoduje Zastupitelstvo obce.

7.1.5 Cíle a přínosy projektu

Hlavním cílem projektu je podpora dostupného bydlení v obci, konkrétně tedy výstavba sociálního bydlení. Zajištěním tohoto bydlení vzniká možnost pro ubytování jak stávajícím občanům obce, tak nově příchozím občanům. Dalším cílem je využití přízemních prostor jako prostor občanské vybavenosti, například skrze malé kulturní akce, jako jsou besedy, může však sloužit i k zasedání obecního zastupitelstva. Dále rozsáhlé skladové prostory ponechat svému účelu a umožnit jejich pronájem místním podnikatelům. Cílem je rovněž zlepšení fyzického stavu obce, vzhledem k tomu, že se budova nachází v samotném centru infrastruktury.

Z možného přílivu nových obyvatel by mohl prosperovat i obecní rozpočet díky zvýšení daňových příjmů, které tvoří obecní rozpočet. Rozpočet obce by byl stejně tak podpořen možným pronájmem skladových prostor.

7.1.6 Marketing projektu

Za účelem informování možných nájemníků a také nových obyvatel obce budou využity obecní stránky obce, které jsou prozatím v povědomí mezi současnými občany. Aby došlo ke zviditelnění projektu, bude sdělení o rekonstruované budově se všemi informacemi o možném pronájmu ukotveno v záhlaví webových stránek, aby se zvýšila pozornost všech návštěvníků stránek. Pro dosah mezi všemi věkovými kategoriemi bude využito inzerce ve

čtvrtletníku obce, ale i propagace v Týdeníku Kroměřížska, který poskytuje informace pro celý kroměřížský region. Tato informace bude vyvěšena na úřední desce, a na všech vývěskách obce.

7.2 Výchozí stav budovy

Budova č. p. 35 se nachází v centru obce na ulici 9. května v místní části Velké Těšany. V okolí budovy jsou postavené rodinné domy. Poblíž objektu se nachází mateřská škola s knihovnou, autobusová zastávka, sokolovna, víceúčelové a fotbalové hřiště s přiléhajícím dětským hřištěm. Objekt bývalé Jednoty je připojen na elektrickou rozvodnou síť, voda je čerpána ze studny a plynovod do objektu zaveden není. Kanalizační přípojka je vyvedena do žumpy před objektem. Zastavěná plocha budovy činí 312.5 m² a obestavěný prostor má výměru 2500 m².



Obrázek 7 Budova bývalé Jednoty (Zdroj: Vlastní zpracování)

Výstavba budovy bývalé jednoty, dnes známé pod názvem „Becherbar“, byla započata v roce 1987 jako „akce Z“. Akcí Z se rozumí neplacená pracovní činnost obyvatel, kterou občané vykonávali dobrovolně mimo svou pracovní dobu, ve svém volném čase. Písmeno „Z“ označovalo „zvelebování“. (Roberts, 2005, str. 1) Stavbu Jednoty financoval Místní národní výbor Bařice-Velké Těšany částkou 2,15 mil Kčs a její výstavba byla dokončena

v roce 1990. Po dostavění prodejny odkoupilo budovu SD Jednota. Objekt sloužil jako prodejna potravin, která však byla dlouhodobě ztrátová, a proto byl v roce 1993 její provoz přerušen. (*Kronika Velkých Těšan, 1988–2006*) SD Jednota poté budovu prodala podnikateli, který ji využíval pro své drobné podnikání a současně ji pronajímal za účelem bydlení.

V současnosti je budova nevyužívaná řadu let. Poslední nájemník obýval objekt v roce 2014 a už v té době měla pro bydlení nevyhovující podmínky. V přízemí budovy jsou zachovány prostory pro provozování prodejny, v jižní části budovy je rampa sloužící pro zásobování. Technický stav budovy je velmi špatný. Budova chátrá, do prostor vniká dešťová voda, v západní části objektu je vlivem přiléhajícího břehu narušené zdivo. Budova má zničené opláštění včetně některých oken, současně není tepelně zaizolovaná. Po bývalém majiteli se ve vnitřních prostorech nacházejí nevyklizené movité věci.

Do budovy vedou dva vstupy, jedním se vchází do prostor provozovny bývalého ochodu, druhý vchod vede ke schodišti do prvního patra, kde bylo dříve provozováno restaurační zařízení. Přízemní část budovy je velmi členitá, jsou zde rozsáhlé skladové prostory, velká kotelna a několik sociálních zařízení. V prvním patře se nachází taktéž velké množství menších místností, které dříve sloužily jako kanceláře, nebo malé sklady restaurace.



Obrázek 8 Jižní část budovy bývalé Jednoty (Zdroj: Vlastní zpracování)

7.2.1 Odůvodnění návrhu na revitalizaci budovy

Hlavním důvodem pro revitalizaci budovy je skutečnost, že je dlouhodobě nevyužívaná, chátrá a destruuje vzhled infrastruktury. Úlohou obce je zkvalitňovat prostředí, ve kterém obyvatelé žijí, a proto je rekonstrukce ve veřejném zájmu. Následnou možností poskytnutí bytových jednotek se tak zvýší kvalita poskytovaných veřejných služeb a konkrétním nájemníkům vhodné podmínky pro bydlení. Rekonstrukce budovy bývalé Jednoty vylepší vzhled samotného centra obce.

7.2.2 Popis stavebních prací

Výše popsany výchozí stav budovy dokládá, že její stavebně technický stav není vyhovující. Z tohoto důvodu je zapotřebí provést komplexní rekonstrukce budovy i jejího okolí.

V přípravné fázi prací bude vybudováno zařízení staveniště – zázemí stavebního dozoru a zázemí dělníků, zabezpečí se místo pro skládání materiálu a umístování strojů. Zajištěno bude odvodňování staveniště a odstranění k budově přiléhající části půdy na západní straně, která je příčinou nadměrné vlhkosti zdiva. Jedná se o terénní převýšení pozemku, kdy na

západní straně budovy zasahuje až do úrovně druhého nadzemního podlaží. Toto převýšení se nedá zcela odstranit, odkopání zdí je však nutné, aby se mohla vložit izolace a následně zapravit terén. Poté budou vyklizeny vnitřní i venkovní prostory objektu, včetně keřů náletových dřevin, které se po dobu neužívání stavby zachytily a rozšířily po severní a západní části budovy.

Za dodržení všech bezpečnostních předpisů budou dále provedeny bourací práce. Budou odstraněna nenosná zdiva, omítky a vnitřní podlahy. Na kontrolu technického stavu stropů bude přivolán statik, který stanoví jejich bezpečnost. Případná doporučení na zpevnění stropů by byla provedena zpevněním kovovými překlady. Odstraněna bude také střecha včetně trámů, bourací práce se nevyhnou ani opláštění budovy, nevyjímaje oken a dveří.

Ve fázi realizace je v první řadě nutné připojit budovu k vodovodu. Je zapotřebí také vyřešit problematiku kanalizační přípojky instalací domovní čistírny. Ve vnitřních prostorech dojde k podstatným změnám dispozic zejména ve druhém patře, při výstavbě nových příček bude rozvedena elektřina, následně nanесeny omítky. Opraveny budou stropy, vnitřní podlahy i schody, budova bude zaizolována. Zasazena budou rovněž nová okna a po stavbě nové střešní krytiny položeny solární panely. Fasáda bude zateplena.

7.2.3 Stavební řízení

Podáním žádosti o stavební povolení se zahájí stavební řízení. Žádost o stavební povolení bude podána na základě ustanovení § 110 odst. 1 a 2 zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním úřadu na odbor stavební úřad při městském úřadu v Kroměříži.

Vzhledem k plánovanému záměru vodovodní přípojky a instalace domovní čistírny, je nutno, aby bylo před podáním žádosti o stavební povolení vydáno vodoprávní povolení na vodovodní přípojku a domovní čistírnu.

7.3 SWOT analýza

Realizace projektu by pro obec znamenala zvýšení dostupnosti bydlení v obci, samotnou rekonstrukcí z estetického hlediska také zlepšení obecní infrastruktury. Z pohledu místní samosprávy představují noví obyvatelé příliv daňových příjmů, a tím zvýšení obecního rozpočtu. Obecní úřad však musí být připraven na jistou administrativní zátěž, kterou tato realizace představuje. Nedílnou součástí provozu nejen sociálního bydlení jsou také provozní náklady.

Příležitostí tohoto projektu je rozšíření občanské vybavenosti využitím rozlehlých prostor v objektu. Zachování skladovacích prostor a umožnění jejich pronájmu by pro obec taktéž znamenalo zvýšení obecních příjmů. Projekt je ohrožen nejen neustálým zvyšováním nákladů, či neobdržením dotací, což by představovalo nemožnost uskutečnění projektu, ale i selháním ze strany dodavatele, ať už z hlediska kvality, nebo dodržení časového harmonogramu.

Tabulka 4 SWOT analýza připravovaného projektu (Zdroj: Vlastní zpracování)

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> ● Zvýšení dostupnosti bydlení v obci ● Zlepšení obecní infrastruktury ● Rozšíření občanské vybavenosti 	<ul style="list-style-type: none"> ● Administrativní zatížení obecního úřadu ● Vynaložené náklady spojené s údržbou a provozem domu
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> ● Příležitost pro místní podnikatele a tím zdroj příjmů pro obec ● Přiliv nových obyvatel a tím zvýšení daňových příjmů obce 	<ul style="list-style-type: none"> ● Výběr nekvalitního dodavatele ● Nedodržení termínu realizace ● Zvýšení nákladů ● Neobdržení dotací – nemožnost realizace z vlastních prostředků ● Vysoké úrokové sazby ● Nedodržení podmínek pro udělování sociálních bytů, výběru cílové skupiny

7.4 Předpokládaný rozpočet projektu

Rozpočet projektu je podle zpracované studie v současné chvíli odhadován na 16 mil. Kč. Vzhledem k neustále se zvyšujícím cenám stavebního materiálu, ale i stavebním pracím, se však celková výše nákladů může vyšplhat až na 20 mil. Kč.

7.4.1 Možnosti financování projektu

Obec má možnost financovat tento projekt ze svých finančních zdrojů, popřípadě pomocí získaného úvěru. Vzhledem k velikosti obce a jejímu finančnímu rozpočtu však nelze

předpokládat, že je tento způsob financování proveditelný. Další možností je využití dotací. V roce 2022 bude na základě plánovaného schválení Programového dokumentu IROP vyhlášena dotační výzva Sociální bydlení, která se týká výstavby, nákupu a rekonstrukce prostor za účelem vybudování sociálního bydlení. O tuto dotaci bude možné zažádat začátkem července 2022. Tento dotační program se podílí v maximální výši 85 % uznatelných nákladů. Jako podmínky udělení dotace si MMR stanovilo 20letou udržitelnost, regulovaný nájem a obsazení do tří měsíců od kolaudace.

7.4.2 Integrovaný regionální operační program

Integrovaný regionální operační program (dále IROP) je jedním z operačních programů, který umožňuje v České republice čerpání poskytnutých finančních prostředků z evropských fondů – EFRR. Operační programy jsou rozdělena na šestileté intervaly, v současnosti běží operační program 2021-2027 s možností dokončení realizovaného projektu dva roky po skončení období. Tento program je spravován Ministerstvem pro místní rozvoj.

Pracovníci, kteří IROP spravují, se označují jako Řídící orgán IROP. Tento orgán zabezpečuje vyhlášení výzev k předkládání projektů, definuje podmínky, podle kterých se předkládají projekty a je odpovědný za rozhodnutí o poskytnutí dotace, které následně proplácí.

Pomocnou rukou pro obce mohou být Centra pro regionální rozvoj České republiky (dále Centrum), které hodnotí projekty a zároveň je vybírají ke schválení. Tato pracoviště sídlí v každém krajském městě, kde mají obce možnost konzultovat své projekty a projektové záměry do IROP. Centrum plní také funkci dozoru při kontrole realizací schválených projektů, a kontrolují informace o realizaci projektu.

7.5 Riziková analýza projektu

Při realizaci jakéhokoliv projektu je nasnadě stanovení rizik, které mohou negativně ovlivnit průběh celé realizace projektu. Tabulka č. 5 zobrazuje rizika, jejich pravděpodobnost a závažnost. Největším rizikem je bezesporu výběr nekvalitního dodavatele, který je však možný ovlivnit, například referencí z předchozích projektů, které daný dodavatel služeb realizoval. Nelze však ovlivnit neustále se zvyšující ceny na trhu, které mohou zapříčinit zvýšení celkových nákladů, stejně jako navyšování úrokových sazeb. Jedinou možností, jak se i takovým rizikům částečně ubránit, je tvorba finančních rezerv.

Neobdržení dotací je rizikem, které se vyskytuje u realizace každého dotovaného projektu. V tomto případě by neudělení dotací znamenalo přerušení záměru rekonstrukce objektu, vzhledem k tomu, že obec nemá dostatečné finanční prostředky na financování celého projektu. Předějit tomuto riziku lze kvalitně zpracovanou žádostí o dotaci a splněním podmínek pro její udělení.

Tabulka 5 Riziková analýza (Zdroj: Vlastní zpracování)

Druh rizika	Závažnost rizika	Pravděpodobnost výskytu	Eliminace rizika
Výběr nekvalitního dodavatele	Vysoké	Střední	Uzavření spolupráce na základě doporučení, zhodnocení předchozích zakázek dodavatele, srovnání s jinými dodavateli
Zvýšení nákladů	Vysoké	Vysoké	Vytvoření finanční rezervy, samotné zvyšování cen na trhu nelze ovlivnit
Vysoké úrokové sazby	Vysoké	Vysoké	Nelze ovlivnit
Nedodržení termínu realizace	Střední	Střední	Ošetření termínů ve smlouvě o dílo s možností sankcí, plnění časového harmonogramu
Neobdržení dotací	Střední	Nízké	Kvalitně zpracovaná projektová dokumentace, plnění podmínek pro udělení dotace
Nedodržení podmínek pro udělování sociálních bytů, výběr cílové skupiny	Nízké	Nízké	Držet se účelu realizace projektu, prověření žádajících osob

ZÁVĚR

Tato bakalářská práce si kladla za cíl navrhnout projekt na přestavbu budovy bývalé jednoty na budovu se sociálními byty v obci Bařice-Velké Těšany, kterou obec v minulém roce odkoupilo od soukromého vlastníka. Ten ji využíval pro své drobné podnikání, a před osmi lety k pronájmu bytových prostor. Budova však dlouhodobě chátrá, a vzhledem k poloze objektu a citovému poutu místních pamětníků, kteří se na výstavbě podíleli, je nutné budovu revitalizovat. Případná rekonstrukce na bytové jednotky by naplnila další z cílů tohoto návrhu, a to k rozšíření dostupného bydlení nejen pro občany obce, ale i pro nové obyvatele.

Základ teoretické části práce poskytl definice pojmu bydlení a jiných pojmů s ním související. Dále byl popsán systém sociálního bydlení, a to nejen napříč zeměmi EU, ale i v České republice. Vývoj sociálního bydlení byl porovnán se sousedními zeměmi Německem a Polskem. Následující kapitola poskytla vhled do bytové politiky České republiky, její legislativní úpravy, na které navazovaly cíle a nástroje bytové koncepce.

Praktická část práce vycházela ze socio-demografické analýzy obce Bařice-Velké Těšany. Analýzou bytové politiky obce byl prezentován současný stav domů a bytů, sestavena byla SWOT analýza, která určila slabé a silné stránky, stejně jako příležitosti a hrozby v tomto odvětví. V rámci kvalitativního výzkumu byla použita metoda polostrukturovaného interview a provedeny rozhovory se třemi zastupiteli obce, včetně starostky. V poslední kapitole praktické části byl představen samotný projekt na výstavbu sociálních bytů. Kromě výkresu půdorysu a popisu objektu byla vymezena cílová skupina a podmínky pro přidělení bytu. Bylo popsáno, jakých cílů je třeba dosáhnout, a to i za využití přiměřeného marketingu. Následně byl demonstrován výchozí stav budovy, a proveden výčet všech stavebních prací. Sestavením SWOT analýzy projektu a rizikové analýzy byly určeny silné i slabé stránky, příležitosti a hrozby. Ohrožením projektu se zabývala kapitola rizikové analýzy.

Navrhnutý projekt se týká konkrétní budovy v Bařicích-Velkých Těšanech, proto bude prezentován obecnímu úřadu, který by mohl z poskytnutých dat dále vycházet.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Literární zdroje:

DUKOVÁ, Ivana, Martin DUKA a Ivanka KOHOUTOVÁ. Sociální politika. Praha: Grada Publishing, 2013. ISBN 978-80-247-3880-2.

HAVLAN, Petr a Jan JANEČEK. Majetek územních samosprávných celků v teorii a praxi. Praha: Linde Praha, 2013. ISBN 978-80-7201-899-4.

KREBS, Vojtěch, et al. Sociální politika Šesté. Praha: Wolters Kluwer, 2015, 568 s. ISBN 978-80-7478-921-2.

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

LUND, Brian. Understanding Housing Policy. 3rd edition. Bristol, Policy Press, 2017, 368 s. ISBN 978-1-4473-3044-8.

LUX, Martin. Bydlení - věc veřejná: Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie. Praha: Sociologické nakladatelství SLON, 2002. ISBN 80-86429-12-1.

LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ, ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství SLON v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

LUX, Martin a Petr SUNEGA. Jak dobře investovat do bydlení. Praha: SLON, 2006. ISBN 80-86429-56-3.

MALAST, Jan. Teoretická východiska obecní samosprávy v České republice. Plzeň: Západočeská univerzita v Plzni, 2016, 340 s. ISBN 978-80-261-0657-9.

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

WATT, Paul a Peer SMETS. Social Housing and Urban Renewal: a Cross-National Perspective. Bingley, Emerald Publishing, 2017. ISBN 978-1-78714-124-7.

Elektronické zdroje:

Bytová politika. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>

Český úřad zeměměřický a katastrální [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://www.cuzk.cz/>

Databáze demografických údajů za obce ČR [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demograficky-udaju-za-obce-cr>

Koncepce bydlení České republiky 2021+. Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2022, 2021 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web\(C\)_max.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/30528174-7e61-421e-a058-5f39aa4f09c9/KB-2021-_komplet-web(C)_max.pdf.aspx?ext=.pdf)

Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025. Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. 2022, 2015 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/images/soubory/Koncepce_socialniho_bydleni_CR_2015-2025.pdf

Kronika Velkých Těšan. 4. díl. Velké Těšany, 1988.

Limit nájemného v podporovaných a sociálních bytech. In: Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. 2022 [cit. 2022-05-18]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/55a2ae91-30f7-4a0a-8d86-9897de3efb69/Najemne-v-dotovanych-bytech-duben-2022.pdf.aspx?ext=.pdf>

LNĚNIČKA, Libor, Typy bydlení. Domácnost – svět v malém. [online]. Dostupné z: https://www.ped.muni.cz/prirodoveda/soubory/ukazky/typy_bydleni.pdf

LUX, Martin. Sociální nájemní bydlení v ČR ve světle komparativního srovnání. Sociologický časopis. 36(2), 157-180. ISSN ISSN 0038-0288.

Mapy [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://mapy.cz/>

MENŠÍKOVÁ, Naděžda. Typologie obytných staveb: Přednášky. 1. ročník APS FAST. [online]. Dostupné z: https://www.google.com/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=3&ved=2ahUKEwjJu6GVgvnnAhWTolwKHTxmDgsQFjACegQICRAB&url=https%3A%2F%2Fwww.fce.vutbr.cz%2FARC%2Fprednasky%2FAG03-obytneStavby%2Ftypologie.ppt&usg=AOvVaw208jEdonIgCkA6M_c5Yprq

Obyvatelstvo podle pohlaví. Český statistický úřad [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=uziv-dotaz#k=5&pvokc=43&uroven=70&w=>

Nezaměstnanost v obcích vybraného SO ORP. Český statistický úřad [online]. 2022 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt-parametry&z=T&f=TABULKA&katalog=30853&pvoch=7203&pvo=ZAMD004&sp=A&pvokc=65&c=v3%7E2__RP2017MP09DPPDM&str=v135

ROBERTS, Andrew. From Good King Wenceslas to the Good Soldier Švejk: A Dictionary of Czech Popular Culture [online]. I. title. Hungary: Central European University Press, 2005 [cit. 2022-05-18]. ISBN 978-963-7326-27-1. Dostupné z: https://books.google.cz/books?id=6qlnrXT2yS0C&pg=PA1&dq=%22akce+z%22&lr=&redir_esc=y#v=onepage&q=%22akce%20z%22&f=false

SCANLON, Kathleen, Melissa FERNÁNDEZ a Christine FERNÁNDEZ ARRIGOITIA. Social housing in Europe. European Policy Analysis. 2015, (17), 1-12.

Strategický plán obce Bařice-Velké Těšany na léta 2019-2026. Obec Bařice-Velké Těšany [online]. 2022, 2019 [cit. 2022-05-19]. Dostupné z: <https://www.barice-velketesany.cz/obec/plany-obce/strategicky-plan/>

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

ČR Česká republika

ČSÚ Český statistický úřad

EFRR Evropský fond pro regionální rozvoj

EU Evropská unie

IROP Integrovaný regionální operační program

KODUS Komunitní dům pro seniory

MF Ministerstvo financí

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV Ministerstvo práce a sociálních věcí

SD Spotřební družstvo

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek 1 Poloha obce Bařice-Velké Těšany na mapě ČR (Zdroj: Vlastní zpracování).....	36
Obrázek 2 Vymezení území obce Bařice-Velké Těšany (Zdroj: mapy.cz, ©2022)	37
Obrázek 3 Letecký snímek objektu (Zdroj: Mapy.cz, ©2022).....	47
Obrázek 4 Katastrální mapa objektu (Zdroj: ČÚZK, ©2022)	48
Obrázek 5 Půdorys prvního nadzemního podlaží objektu (Zdroj: Vlastní zpracování)	50
Obrázek 6 Půdorys prvního patra objektu (Zdroj: Vlastní zpracování).....	51
Obrázek 7 Budova bývalé Jednoty (Zdroj: Vlastní zpracování).....	55
Obrázek 8 Jižní část budovy bývalé Jednoty (Zdroj: Vlastní zpracování)	57

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1 SWOT analýza bytové politiky (Zdroj: Vlastní zpracování).....	41
Tabulka 2 Legenda místností přízemí objektu (Zdroj: Vlastní zpracování).....	50
Tabulka 3 Legenda místností prvního patra objektu (Zdroj: Vlastní zpracování).....	52
Tabulka 4 SWOT analýza připravovaného projektu (Zdroj: Vlastní zpracování).....	59
Tabulka 5 Riziková analýza (Zdroj: Vlastní zpracování).....	61

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1 Procentuální skladba obyvatelstva podle pohlaví (Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování).....	37
Graf 2 Vývoj počtu obyvatel v letech 1971-2021 (Zdroj: Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování).....	38
Graf 3 Vývoj podílu nezaměstnaných osob v letech 2005-2022 (Zdroj: ČSÚ, ©2022, vlastní zpracování).....	39

SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Rozhovor se Starostkou obce Bařice-Velké Těšany

Příloha P II: Rozhovor s místostarostou obce Bařice-Velké Těšany

Příloha P III: Rozhovor se zastupitelkou obce Bařice-Velké Těšany

PŘÍLOHA P I: POLOSTRUKTUROVANÉ ROZHOVORY

Rozhovor se starostkou obce Bařice-Velké Těšany.

1) Jaké vnímáte problémy na trhu s rezidenčními nemovitostmi na území Vaší obce?

„Na trhu s nemovitostmi na území naší obce je k dispozici několik starších nemovitostí, otázkou zůstává, zda zájemce o koupi nemovitosti chce investovat do rekonstrukce takové stavby. Většina zájemců spíše pohledává stavební pozemek na výstavbu nového bydlení – z hlediska nákladů totiž rekonstrukce těchto budov vychází cenově stejně jako výstavba nového domu. Problém shledávám v tom, že ačkoliv máme územním plánem vyčleněny stavební pozemky, nejsou majetkem obce a obci se nepodařilo vyjednat s vlastníky těchto pozemků žádnou odpovídající cenu za jejich výkup. Z tohoto důvodu nejsou tyto pozemky zasíťovány, a obec si proto neklade za cíl připravovat sítě k pozemkům, které obci nenáleží. Výhodou tedy zůstávají ony starší nemovitosti, které jsou zasíťovány.“

2) Pokud Vaše obec vlastní a pronajímá bytové jednotky za účelem sociálního bydlení, jaký je způsob přidělování těchto bytů?

„Aktuálně je opravena budova staré školy a disponuje pěti byty. Způsob přidělování bytů vychází z podmínek dotačního programu. Obec má zpracovaná pravidla pro přidělování bytů, ale v první řadě vychází z pravidel, které ukládá dotační program. Poskytujeme byty zájemcům, kteří nevlastní ani nespoluovlastní žádnou nemovitost, kteří jsou v určité věkové kategorii a kteří dosahují dané příjmové hladiny. Od toho se odvíjí výše nájmu, která je dána vyhláškou MF a MMR, která stanovuje maximální možnou částku.“

3) Disponuje Vaše obec nemovitostmi, které by mohly být využity k sociálnímu bydlení?

„Obec vykoupila budovu ve Velkých Těšanech, která sloužila jako bývalá Jednota. Záměrem obce je první patro zrekonstruovat na sociální bydlení, s návazností na vyhlášené dotační programy. Celý záměr však musí být přizpůsoben dotačnímu programu. Budova by však bezesporu měla sloužit lidem, kteří nemají jinou možnost bydlení.“

a) Je otázka sociálního bydlení řešena ve strategických či koncepčních dokumentech Vaší obce?

„Samozřejmě, je řešena ve strategickém plánu obce na léta 2019–2026. V předchozím plánu na léta 2008–2018 se sice nehovořilo přímo o sociálním bydlení, ale myšlenka přestavby staré školy na bytové jednotky padla již zde.“

4) Jak a jaké nástroje podpory bydlení využila Vaše obec v posledních 3-5 letech?

„Obec využila jeden dotační program, a to z operačního programu IROP, 80. výzva Sociální bydlení. Zvažovali jsme dotace z MF, padla i myšlenka o využití programu KoDuS, pro náš připravený projekt však bylo nejvhodnější využít dotací z IROP.“

5) Jaké nástroje by mohla Vaše obec využít k podpoře bydlení v současné době či blízké budoucnosti?

„V blízké budoucnosti bude k dispozici dotační program IROP, předpokládáme, že budeme vycházet právě z něj vzhledem k tomu, že už s ním máme zkušenosti. V současnosti by mohla obec využít dotačních programů na úpravy bytů pro ukrajinské občany, tento program je však krátkodobý, a vhodný spíše pro drobné opravy. Takovou budovu obec nevlastní, proto podpory z tohoto programu nevyužije.“

6) Plánuje Vaše obec podporu výstavby sociálních bytů? Pokud ano, pro jaké cílové skupiny, v jakém časovém horizontu, a s jakým odhadovaným počtem bytových jednotek, a s jakými zdroji financování?

„Obec uvažuje o opravě odkoupené budovy, pro jaké cílové skupiny však nejsem schopna říct, protože se bude vycházet z podmínek dotačního programu. Odhaduji realizaci v časovém horizontu pěti let, výkup budovy byl podpořen skrze dotace, které mají danou dobu udržitelnosti a ta musí být dodržena. Podle studie by měly být k dispozici tři bytové jednotky. Jako zdroj financování uvažujeme o IROPu, ale je možné, že se situace vyvine jinak a že budeme uvažovat o financování pomocí úvěru. To však v této chvíli nedokážu vůbec odhadnout.“

PŘÍLOHA P II: POLOSTRUKTUROVANÉ ROZHOVORY

Rozhovor s místostarostou obce Bařice-Velké Těšany.

- 1) Jaké vnímáte problémy na trhu s rezidenčními nemovitostmi na území Vaší obce?

„V naší obci byla koncepce bydlení projednávána, trápí nás vážnoucí výkup nemovitosti. Já osobně nejsem zastáncem rozšiřování obecní zástavby, z mého pohledu upřednostňuji rekonstrukce domů, které v obci jsou, a jsou v havarijním stavu.“

- 2) Pokud Vaše obec vlastní a pronajímá bytové jednotky za účelem sociálního bydlení, jaký je způsob přidělování těchto bytů?

„Ano vlastní. Jelikož byla výstavba bydlení financována z dotačního programu IROP, který udává podmínky, které musí daný žadatel splnit, tak se obec drží těchto podmínek a snaží se toto bydlení obsadit lidmi, kteří do skupiny znevýhodněných obyvatel spadají.“

- 3) Disponuje Vaše obec nemovitostmi, které by mohly být využity k sociálnímu bydlení?

„V současné době máme spravenou jednu nemovitost, kterou za tímto účelem pronajímáme. Dále se nám podařilo v druhé části obce koupit nemovitost, kterou bychom chtěli také opravit. Otázkou zůstává, jestli se bude jednat o sociální bydlení, nebo o obyčejné pronájmy bytových jednotek, ale opravit ji na bytové jednotky a poskytnout našim obyvatelům tuto možnost bydlení chceme. Může se cokoliv přihodit, chceme mít zajištěné náhradní řešení bydlení pro tyto situace.“

- 4) Jak a jaké nástroje podpory bydlení využila Vaše obec v posledních 3-5 letech?

„Využili jsme program IROP na rekonstrukci bývalé školy. To je jediný program, který jsme v souvislosti s bydlením využili.“

- 5) Jaké nástroje by mohla Vaše obec využít k podpoře bydlení v současné době či blízké budoucnosti?

„Jelikož je bydlení drahá záležitost, museli bychom využít nějakého dotačního programu, abychom byli schopni ufinancovat tyto projekty a výstavbu. Z vlastních peněz by se sice něco dalo zrealizovat, ale nejsme natolik velká obec, abychom měli takový objem finančních prostředků. Využili bychom tedy dotačního programu.“

- 6) Plánuje Vaše obec podporu výstavby sociálních bytů? Pokud ano, pro jaké cílové skupiny, v jakém časovém horizontu, a s jakým odhadovaným počtem bytových jednotek, a s jakými zdroji financování?

„Dle mého názoru máme v současné době sociální formu bydlení v bytovém fondu zahrnutu a já bych se osobně do další výstavby sociálních bytů nepouštěl. Určitě bychom chtěli byty, ale nejen pro sociálně slabé, ale i byty pro občany, kteří se mohou vlivem nepříznivých událostí dostat do nesnází a budou potřebovat krátkodobé bydlení. Z hlediska časového horizontu jsme v současné chvíli začali spolupracovat s projektantem, je otázka jednoho až dvou let, než se vyřídí stavební povolení. Počítáme s časovým horizontem čtyř let. Mohlo by se podařit do objektu umístit tři bytové jednotky, s tím že by v prvním nadzemním podlaží byla nějaká provozovna. Zdroje financování, jak už jsem zmínil, něco ze svého rozpočtu, ale chtěli bychom jít cestou dotačního programu.“

PŘÍLOHA P III: POLOSTRUKTUROVANÉ ROZHOVORY

Rozhovor se zastupitelkou obce Bařice-Velké Těšany.

- 1) Jaké vnímáte problémy na trhu s rezidenčními nemovitostmi na území Vaší obce?

„Vzhledem k tomu, že v územním plánu není dostatečný prostor pro výstavbu nových domů, uvítali bychom pro obce zpřístupnění finančních prostředků pro výkup pozemků. Je velice těžké v současné době tyto pozemky vykoupit. Možností řešení tohoto problému je příspěvek do rezidenčního bydlení.“

- 2) Pokud Vaše obec vlastní a pronajímá bytové jednotky za účelem sociálního bydlení, jaký je způsob přidělování těchto bytů?

„Obec v letošním roce vybudovala pět sociálních bytů v budově bývalé školy. Projekt byl financován z programu IROP a byty jsou přidělovány na základě podmínek, které tento program ukládá. Proběhl sběr žádostí zájemců o sociální bydlení, po kterém zasedalo zastupitelstvo a z uchazečů přidělilo bydlení těm zájemcům, kteří splňovali podmínky dané dotačním programem IROP.“

- 3) Disponuje Vaše obec nemovitostmi, které by mohly být využity k sociálnímu bydlení?

„V současné době ano. Obec odkoupila bývalou Jednotu v místní části Velké Těšany, v současnosti je zpracovaná studie, kterou se zastupitelstvo usneslo doplnit o další studii, aby bylo možné posoudit náklady a využití objektu. Myslíme si, že by se zde mohly vyskytovat prostory občanské vybavenosti a dva, nebo tři sociální byty. Jakým způsobem se budou přidělovat záleží opět na podmínkách dané dotace.“

- 4) Jak a jaké nástroje podpory bydlení využila Vaše obec v posledních 3-5 letech?

„Pro rekonstrukci bývalé školy byl použit program IROP.“

- 5) Jaké nástroje by mohla Vaše obec využít k podpoře bydlení v současné době či blízké budoucnosti?

„Obec využívá většinou dotace, protože při takto malé obci nemáme objem finančních prostředků, díky kterým bychom mohli zakoupit nějaký větší objekt. Kdyby měla obec postupně vykupovat budovy v havarijním stavu, na to by opravdu neměla peníze.“

- 6) Plánuje Vaše obec podporu výstavby sociálních bytů? Pokud ano, pro jaké cílové skupiny, v jakém časovém horizontu, a s jakým odhadovaným počtem bytových jednotek, a s jakými zdroji financování?

„Jak už jsem zmínila, výstavba se plánuje, je zpracována jedna studie, druhá je ke zpracování zadána, a jedná se tedy o budovu bývalé Jednoty, kde by měly vzniknout nějaké byty. Realizaci tohoto projektu odhaduji na dobu příštího volebního období, čtyři až pět let. Počítáme se dvěma, třemi bytovými jednotkami, záleží, jak dopadne zadaná studie. Je nutné, aby to posoudil odborník, aby návrh vyhovoval podmínkám bydlení, a zadruhé také statickému posouzení budovy. Zdroje financování by byly částečně obecní finance, ale částečně bychom se spoléhali na dotace.“