

Bytová politika a analýza města Zlína v oblasti bydlení

Petra Chvíličková

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky
Vyšší odborná škola ekonomická
akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra CHVÍLÍČKOVÁ**
Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Téma práce: **Bytová politika a analýza města Zlína v oblasti bydlení**

Zásady pro vypracování:

1. Prostudujte uvedenou literaturu s důrazem na téma Bytová politika města Zlína.
2. Provedte analýzu domovního fondu města Zlína.
3. Provedte analýzu bytového fondu města Zlína.
4. Provedte swot analýzu města Zlína s důrazem na bytovou politiku města Zlína.
5. Zpracujte malý dotazník, jehož cílem je zjištění potřeby bydlení obyvatel města Zlína. Definujte závěry vyplývající z analýz.

Rozsah práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná**

Seznam odborné literatury:

- [1] ČASTORÁL, Zdeněk. *Základy moderního managementu*. 1. vyd. Praha : Univerzita Jana Amose Komenského, 2009. 208 s. ISBN 978-80-86723.
- [2] FORET, Miroslav, STÁVKOVÁ, Jana. *Maketingový výzkum: Jak poznávat své zákazníky*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. 160 s. ISBN 80-247-0385-8.
- [3] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení: díl I. lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 3. dopl. vyd. Praha : Polygon, 2001. 367 s. ISBN 80-7273-040-1.
- [4] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869229-03-5.
- [5] VICHNAROVÁ, Lenka. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Vedoucí bakalářské práce:

Ing. Ladislav Jemelka
EXT.

Datum zadání bakalářské práce:

9. října 2009

Termín odevzdání bakalářské práce:

11. prosince 2009

Ve Zlíně dne 6. listopadu 2009


PaedDr. Josef Rydlo
ředitel děkanka




Ing. Hana Šedová, Ph.D.
ředitel. vedoucí katedry

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním 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 obhajoby¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí;
- na moji 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. 3²⁾;
- podle § 60³⁾ odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 6. 11. 2009

Petra Chmelková

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

u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

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

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

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

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

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce je zaměřena na město Zlín v oblasti bydlení a bytové politiky. Je rozdělena na dvě části a to na teoretickou a praktickou část. V teoretické části jsou vymezeny základní pojmy z oblasti bydlení a stručná charakteristika dotazníku a swot analýzy. Praktická část se zabývá problematikou dostupnosti bytů v nájmu města, stanovení výše nájemného a analýzami domovního a bytového fondu města Zlína. Závěrem je sestavena swot analýza a krátké dotazníkové šetření zaměřené na potřeby obyvatelstva.

Klíčová slova: Bytová politika, bydlení, nájem, domovní fond, bytový fond, dostupnost bydlení

ABSTRACT

This bachelor thesis is concerned with the city of Zlín and its housing area and housing policy. The work is divided into two parts – the theoretical and practical part. The theoretical part defines the basic concepts concerning housing, the concise characteristics of a questionnaire and a swot analysis. The practical part deals with the problems of the availability of apartments provided by the city, the assessment of rent and the analyses of housing stock and multi-bedroom housing of the city of Zlín. Finally, the swot analysis and the short questionnaire centered on the needs of the inhabitants are created to sum up the results.

Keywords: Housing policy, housing, rent, housing stock, multi-bedroom housing, availability of housing

Ráda bych touto cestou poděkovala paní Věře Rosíkové, pracovníci Odboru správy majetku Magistrátu města Zlína, za cenné rady a informace, které mi poskytla a taky za čas a ochotu, kterou mi věnovala při tvorbě mé bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	11
1 ZÁKLADNÍ POZNATKY O BYDLENÍ	12
1.1 BYDLENÍ	12
1.2 FORMY BYDLENÍ	12
1.2.1 Vlastnické bydlení.....	12
1.2.2 Družstevní bydlení	14
1.2.3 Nájemní bydlení	15
1.3 FUNKCE BYDLENÍ	15
2 BYTOVÁ POLITIKA, PRINCIPY A CÍLE	16
2.1 KONCEPCE BYTOVÉ POLITIKY.....	17
3 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ	19
3.1 STAVEBNÍ SPOŘENÍ.....	19
3.2 HYPOTEČNÍ ÚVĚRY	20
4 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ	21
4.1 VÝVOJ BYTOVÉHO FONDU ČR V LETECH 1970 – 2001	22
4.2 VÝVOJ DOMOVNÍHO FONDU ČR V LETECH 1970 – 2001	23
5 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ	24
5.1 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ V ČR.....	24
5.2 PRONÁJEM SOCIÁLNÍCH BYTŮ	25
5.3 VÝŠE NÁJEMNÉHO	25
5.4 DOBA NÁJMU.....	25
6 POPTÁVKA PO BYDLENÍ	26
6.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ POPTÁVKU PO BYDLENÍ.....	26
7 NABÍDKA BYDLENÍ	29
7.1 FAKTORY OVLIVŇUJÍCÍ NABÍDKU BYDLENÍ.....	29
8 DOTAZNÍK	30
9 SWOT ANALÝZA	31
II ANALYTICKÁ ČÁST	32
10 CHARAKTERISTIKA MĚSTA ZLÍNA	33
11 VÝŠE NÁJEMNÉHO	35
12 ANALÝZA DOMOVNÍHO FONDU MĚSTA ZLÍNA	38
13 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA ZLÍNA	40
14 POSTUPY K ZÍSKÁNÍ NÁJEMNÍHO BYTU V MAJETKU MĚSTA ZLÍN	42

14.1	ŠANCE MLADÝCH PÁRŮ A SAMOŽIVITELEK O PŘIDĚLENÍ TZV. STARTOVACÍCH BYTŮ	42
14.2	ŠANCE OBYVATEL DŮCHODOVÉHO VĚKU O PŘIDĚLENÍ BYTU ZVLÁŠTNÍHO URČENÍ	44
14.3	POSKYTOVÁNÍ BYDLENÍ ŽADATELŮM Z DĚTSKÝCH DOMOVŮ	44
15	DOTAZNÍK	46
15.1	OTÁZKY UVEDENÉ V DOTAZNÍKU	46
15.2	ČASOVÝ HARMONOGRAM VÝZKUMU	48
15.3	ANALÝZA JEDNOTLIVÝCH OTÁZEK	48
16	SWOT ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN	53
17	ZÁVĚR	55
18	RESUMÉ	57
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	59
	SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK	62
	SEZNAM OBRÁZKŮ	63
	SEZNAM TABULEK	64
	SEZNAM GRAFŮ	65
	SEZNAM PŘÍLOH	66

ÚVOD

„Domov není místo, kde bydlíš, ale místo, kde ti rozumějí.“

Christian Morgenster [7]

V mé bakalářské práci jsem se zabývala bytovou politikou a analýzou města Zlína v oblasti bydlení. Toto téma jsem si vybrala z toho důvodu, že si myslím, že oblast bydlení je důležitá pro každého jedince. V budoucnu uvažuji o bydlení ve Zlíně, proto jsem se rozhodla napsat tuto bakalářskou práci, s cílem proniknout do problematiky bydlení v tomto městě.

V teoretické části jsem se zaměřila na základní pojmy z oblasti bydlení. Snažila jsem se osvětlit pojmy, jako jsou například formy bydlení, bytová politika státu, Státní fond rozvoje bydlení, bytový a domovní fond, financování bydlení, sociální bydlení, nabídka a poptávka po bydlení a další pojmy, vše v rámci České republiky. Dále jsem stručně shrnula základní informace o swot analýze a o dotazníkovém šetření.

V praktické části jsem se již zaměřila na město Zlín. Začala jsem jeho stručnou charakteristikou. Dále jsem se snažila popsat postup, kdy občan Zlína chce zažádat o nájemní byt v majetku města a jaké má šance na získání bytu mladý člověk, manželský pár, či důchodce žádající o přidělení bytu zvláštního určení. Zanalyzovala jsem domovní a bytový fond Zlína a sestavila jsem swot analýzu, ve které jsem promítla i dotazníkové šetření, jehož výsledkem je dostupnost bytů ve Zlíně. Závěrem jsem definovala možnosti rozvoje města v oblasti bydlení a bytové politiky.

I TEORETICKÁ ČÁST

1 ZÁKLADNÍ POZNATKY O BYDLENÍ

1.1 Bydlení

Pojem bydlení hraje důležitou roli v životě každého člověka. „Je pro většinu lidí domovem, místem kde prožívají většinu svého života. Je zpravidla spojováno s pocity osobní svobody a seberealizace.“ [5]

Je pro něho jistotou, o kterou se lze opřít. Bydlení je označováno spolu s výživou a odíváním jako základní spotřební statek. Když se členové domácnosti rozhodují, kde budou žít, musí vzít na vědomí cenovou relaci bydlení.

1.2 Formy bydlení

V situaci, kdy člověk řeší otázku bydlení, velmi závisí na jeho finanční situaci. Zároveň by si měl při výběru bydlení dát pozor na podceňování jiných faktorů, které by mohly ovlivnit jeho konečné rozhodnutí.

„V České republice existují 3 základní druhy bydlení. Jedná se o bydlení vlastnické, nájemní a družstevní“ [16]

Před samotným výběrem té nejlepší varianty by měl jedinec zvážit možnosti všech variant, protože různé varianty mohou mít různé dopady na členy domácnosti. Zásadní roli v rozhodování hraje dostupnost vzdělání pro děti, dopravní obslužnost v místě bydliště či zdravotní stav jednotlivých členů rodiny.

Tabulka 1: Druhy bydlení [16]

Vlastnické bydlení	46%
Nájemní bydlení	33%
Družstevní bydlení	19%
Ostatní bydlení	2%

Z výzkumu vyplývá, že v dnešní době je nejvíce rozšířené bydlení vlastnické.

1.2.1 Vlastnické bydlení

Jedná se o soukromé vlastnictví rodinného domu nebo bytu.

Jednou z největších výhod osobního vlastnictví je to, že vlastník má právo nakládat se svým domem či bytem podle sebe a vlastního uvážení. Může byt či dům přestavit, opravit,

pronajmout, zastavit za úvěr i prodat. Vlastník je povinen zapsat svůj byt nebo dům do katastru nemovitostí. Jedná se o veřejný seznam, kde jsou veřejně dostupné údaje o vlastnících bytů, vlastnické práva vlastníka nebo zda je byt například zastaven. Až po zapsání vlastníka na katastrálním úřadu vzniká vlastnické právo k bytu.

Požizovatel by měl mít dostatek financí, neboť pořízení vlastnického bydlení nepatří mezi levné záležitosti. Na druhou stranu, pořízení vlastnického bydlení sice patří mezi nejdražší formy pořízení, avšak poté již vlastník neplatí žádné nájemné. Platí pouze služby spojené s bydlením, tzn. platby za elektřinu, plyn, vodné, stočné. [20]

V bytech se přispívá do fondu oprav dle zákona č. 72/1994 Sb. § 13 odst. 1: *„Vlastník jednotky se podílí na správě domu v rozsahu, který odpovídá jeho spoluvlastnickému podílu na společných částech domu, není-li mezi vlastníky jednotek dohodnuto jinak.“* [30]

Vlastníci dále platí za služby (osvětlení, výtah, údržba okolo domu)

Pokud se vlastník bytu rozhodne k převodu na jinou osobu, platí tříprocentní daň z převodu nemovitosti. Dle zákona platí daň z převodu nemovitosti prodávající. Svůj příjem musí vykázat na daňovém přiznání. Cenu bytu ohodnotí znalec.

Když dochází k prodeji bytu v osobním vlastnictví, nový majitel se musí zapsat do katastru nemovitostí. Tento převod trvá obvykle delší dobu. Například v Praze to může být i více než 5 měsíců.

Když dojde ke smrti vlastníka, je byt předmětem dědění.

V případě, že nemáme žádné zkušenosti s prodejem či nákupem nemovitostí, měli bychom se obrátit na odborníka – právníka, či realitního makléře. Těmto osobám sice poskytneme více peněz, ale není nad to si zajistit hladký a bezstarostný průběh ať už prodeje či koupi nemovitosti, či převodu nemovitosti.

Cena podobných bytů ve stejné lokalitě je různá podle toho, zda je byt ve vlastnictví nebo se jedná o byt družstevní. V tomto případě prodávající nabízí pouze členský podíl v družstvu. [20]

„Vlastnické bydlení je považováno za formu bydlení, která symbolizuje nejvyšší úroveň při naplňování představ domácností o bydlení, za formu, která jim přináší vědomí nezávislosti a přímější vztah k osobní svobodě.“ [5]

1.2.2 Družstevní bydlení

V případě, kdy si člověk nemůže dovolit vlastnické bydlení, obvykle přistupuje na možnost bydlení družstevního, nebo si hledá klasický pronájem cizího bytu. Často bývají hlavním důvodem finance. [20]

Tato forma bydlení stojí na hranici mezi vlastnickým a nájemním bydlením a našla si své příznivce po celém světě. Díky pevně stavené právní úpravě je družstevní bydlení fungující systém. Jedná se o právnickou osobu. Výhodou je, že se nemusí sepisovat kupní smlouva a člověk nemusí čekat několik měsíců na zapsání vlastnického práva do katastru nemovitostí. Podepíše se pouze Smlouva o převodu členských práv a povinností a Nájemní smlouva. Katastr nemovitostí vede dům jako celek vlastněný družstvem, jež pronajímá byty svým členům. Členové družstva tak byty nevlastní přímo, ale mají členský podíl na družstvu. Tento byt poté nesmíte pronajmout bez souhlasu družstva a také jej nemůžete zastavit.

V tomto případě se neplatí daň z nemovitosti, tato daň je však započítána v nájemném.

Hrozbou bývá špatné hospodaření družstva. Často se stává, že se vyhlásí konkurz na majetek družstva, do kterého spadá i byt člena družstva. [16]

Pronájem tohoto bytu musí schválit družstvo.

Dle zákona č. 72/1994 Sb. § 24 vyplývá, že *„jsou-li převáděny byty, garáže a ateliéry v budovách ve vlastnictví, popřípadě spoluvlastnictví družstev, jsou tyto převody bezplatné. Součástí smlouvy o převodu vlastnictví jednotky z vlastnictví družstva je vzájemné vypořádání prostředků určených na financování oprav a údržby budovy.“ [24]*

„Centrálou, která sdružuje svazy družstev v ČR podle oborů činností, je Družstevní asociace České republiky.“ [5]

1.2.3 Nájemní bydlení

Jednou z posledních možností jak získat střechu nad hlavou je pořídit si nájemní bydlení, ať už jde o pronájem bytu v soukromém vlastnictví cizí osoby nebo bytu ve vlastnictví obce či města. [16]

Tuto možnost využívají hlavně lidé, kterým se nevyplatí dojíždět za prací, mladí lidé, nebo lidé, kteří nemají dostatek financí na pořízení vlastního bydlení.

Výhodou tohoto bydlení je, že člověk nemusí na začátku shromáždit velkou částku peněz, stačí mu jen mít finance na měsíční nájemné. Nejvýhodnější je žít v pronájmu po dobu 1 – 4 let. Pokud se totiž nad tímto zamyslíme, dospějeme k názoru, že pokud lidé platí měsíční nájemné celý život, mohli by si už vzít hypotéku a pořídit si vlastní bydlení. Samozřejmě je tato volba vhodná jen pro lidi, kteří mají dostatečně velký příjem.

Nevýhodou nájemního bydlení je, že bez vlastníkovou souhlasu nemůže nájemce nakládat s bytem dle vlastního uvážení. Nemůže ho opravit, přestavit, nebo pronajímat dalším osobám. [20]

1.3 Funkce bydlení

Bydlení se skládá ze tří základních funkcí

- a) Biologická funkce
- b) Společenská funkce
- c) Hospodářská funkce

Biologická funkce zahrnuje potřebu spánku, stravování, péče o sebe a svou hygienu, zdraví a péči o děti. Člověk je tvor společenský, který má potřebu provozovat záliby, hrát si s dětmi, poslouchat rádio a setkávat se s přáteli. Toto a další patří do funkce společenské. Poslední funkci tvoří hospodářská funkce. Tvoří ji především příprava jídel a činnosti, které jsou s přípravou jídel spojeny. Například mytí nádobí, uskladnění potravin, uklízení, praní prádla, žehlení a další.

Funkce bydlení se dělí podle toho, zda uspokojují tělesné potřeby člověka (spánek, stravování, osobní hygiena), nebo duševní potřeby člověka (odpočinek, spánek, studium, četba, komunikace s přáteli). [31]

2 BYTOVÁ POLITIKA, PRINCIPY A CÍLE

Na základě zákona 2/1969 Sb. Ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení, včetně koordinace financování těchto činností.“ [22]

„Tato koncepce formuluje záměry vlády v oblasti bydlení. Jedná se vlastně o souhrn opatření, které se průběžně doplňují a aktualizují tak, aby bylo dosaženo vytyčeného cíle.“ [5]

Jednou z priorit současné vlády je oblast bydlení. Vláda si uvědomuje, že bydlení je součástí života celého obyvatelstva a zároveň si je vědoma rizik vyplývajících z nevyhovujícího stavu v oblasti bydlení, které mohou negativně působit na fungování trhu práce, zdravotní stav populace, proces sociálního začleňování apod. [21]

„Cílem současné bytové politiky je dosažení fungujícího tržního mechanismu i v oblasti bydlení, optimálního využití bytového fondu a zamezit zneužívání stávajících nájemních vztahů na úkor vlastníků bytového fondu, ať jsou jimi fyzické či právnické osoby.“ [5]

Mezi hlavní cíle bytové politiky patří:

- Snažit se zvýšit kvalitu bydlení, napomáhat při úpravách bytového fondu
- Monitorovat trh s byty
- Snažit se zvýšit nabídku s byty
- Podporovat novou bytovou výstavbu
- Zajistit, aby bydlení bylo finančně dostupné
- Podpořit novou výstavbu bytů se sociálním určením
- Zajistit, aby trh s byty fungoval tak jak má

Tyto a mnohé další cíle by měly být usměrňovány právními předpisy, jakými jsou například občanský zákoník, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů atd.

Programy bývají financované většinou ze státního rozpočtu a podílí se na nich velkou měrou Ministerstvo pro místní rozvoj ČR. Další formou financování je Státní fond rozvoje bydlení prostřednictvím nařízení vlády.

Taktéž si je vláda vědoma, že oblast bydlení je důležitá a nenahraditelná a díky tomu předkládá občanům, obcím, krajům a všem subjektům koncepci bytové politiky.

2.1 Koncepce bytové politiky

Jedná se o zavazující listinu, která obsahuje hlavní zaměření i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

„Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.“

Koncepce bytové politiky je zakotvena v několika mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech, nebo v Evropské sociální chartě.

Tyto a další dokumenty obsahují obecné právo občanů na přiměřené bydlení. Vlády jsou za jeho naplňování zodpovědné.

Pro rozvíjení ekonomiky je důležitý význam trhu. Stát usměrňuje působení trhu. Cílem je vytvářet *„co nejpríznivější podmínky pro život a pro uplatnění zásad solidarity, sociální spravedlnosti a udržitelného rozvoje.“*

Důstojné bydlení je peněžně nákladný problém, který mnohdy přesahuje finanční možnosti jednotlivce nebo rodiny. Proto musí stát a obce vytvářet podmínky, aby usnadnil přístup k bydlení všem sociálně slabším, zejména mladým rodinám. Nesmíme zapomenout také na starší generaci, které by měl stát poskytnout záruku, že pokud jim sníží příjmy, nepřijdou o střechu nad hlavou.

Střednědobá koncepce bytové politiky 2005 - 2010

Tato koncepce je vytvořena na pětileté období od roku 2005 do roku 2010. Vláda se domnívá, že během tohoto období nastane taková situace, kdy náš trh s byty bude fungovat stejně jako trh s byty ve vyspělých evropských zemích.

Této transformaci by se měla upravit i současná bytová politika státu, *„jejímž hlavním úkolem bude trvale monitorovat situaci v oblasti bydlení a na základě průběžných analýz upravovat nezbytný právní a ekonomický rámec včetně zdůvodněných tržně konformních podpůrných i regulačních nástrojů tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.“*

Podle zkušeností vyspělých zemí Evropy jsou intervence státu do oblastí trhu s byty nezbytné.

Jednotlivé zásahy však musí být pečlivě voleny a odůvodněny nejen z hlediska dosažení vysoké ekonomické výkonnosti, ale i z pohledu potřebné sociální spravedlnosti a pomoci sociálně slabším i jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. [21]

3 FINANCOVÁNÍ BYDLENÍ

Lidé, kteří plánují bydlení v novém bytě, nebo ti, kteří chtějí bydlet ve svém, řeší otázku financování. Často si po dlouhý čas spoří, avšak naspořená částka málo kdy dosahuje požadované výše částky na bydlení. Ve většině případů se lidé zadluží. Přemýšlejí, jak to nejlépe udělat, odkud si vzít půjčku, na jak dlouho a na kolik jich tato půjčka asi vyjde.

Existuje několik možností, jak se dá financovat bydlení a některé z metod se dají dokonce kombinovat.

Těžištěm financování bydlení je hypoteční úvěrování a stavební spoření.

3.1 Stavební spoření

Spočívá v tom, že klienti vkládají peněžní prostředky za účelem spoření. Obzvláště jsou motivováni státní podporou, která jim přibude na stav konta na konci každého roku. Stavební spořitelna pak může poskytnout klientovi úvěr ze stavebního spoření, ale klient musí prokázat, že peněžní prostředky využije na řešení bytových potřeb.

Stavební spoření se skládá ze dvou kroků:

Období spoření – toto období začíná dnem uzavření smlouvy o stavebním spoření. Klient spoří po dobu, která je uvedena ve smlouvě, měsíčně vkládá určitou částku s cílem dosáhnout cílové částky. Období končí jednak vyplacením vkladů klienta společně se státní podporou a úroky spojenými s podporou, nebo uzavřením úvěrové smlouvy.

Období úvěrové fáze – klient uzavře se stavební spořitelnou smlouvu o stavebním spoření. Čerpání úvěru je možné uskutečnit buď převodem úvěru na účet klienta, nebo přímo na účet společnosti, u které má klient závazek na provedení operace v rámci bydlení. Zákazník posílá každý měsíc minimálně stanovenou částku. Výše této částky závisí na zvolené variantě stavebního spoření. Úrok je úročen fixní úrokovou sazbou.

Mezi další formy financování bydlení patří překlenovací úvěry.

Tyto úvěry jsou určeny především pro takové klienty, kteří urychleně potřebují finanční prostředky na řešení situace v oblasti bydlení. Tito klienti nespĺnili podmínky pro

poskytnutí úvěru ze stavebního spoření, tak musí využít tuto formu financování. Úvěr pomáhá překlenout období, kdy klient čeká na přidělení cílové částky na stavebním spoření. Překlenovací úvěr je splacen v momentě přidělení cílové částky.

3.2 Hypoteční úvěry

Hypoteční úvěry jsou určeny především do oblasti bydlení. Jedná se o dlouhodobou půjčku na větší množství peněz. Jednou z výhod proč si pořídit raději hypoteční úvěr než si vzít půjčku z banky je poměrně nízký úrok. Věřitel si potřebuje pojistit to, aby dostával pravidelné měsíční splátky. Pokud pravidelné měsíční splátky nebude dlužník platit, hrozí zabavení nemovitosti a banka může zastavenou nemovitost prodat, aby tak nepřišla o peníze.

Hypoteční úvěry mohou být čerpány dvojitým způsobem:

Jednorázově – jedná se o čerpání na již existující nemovitost, úvěr je použit na splácení jiného úvěru, který posloužil k nákupu nemovitosti

Postupně – pokud se jedná o výstavbu nové nemovitosti, či modernizaci, rekonstrukci, opravu, apod. [6]

4 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ

Patří mezi nástroje realizace státní bytové politiky, který je zřízen zákonem č. 211/2000 Sb., ze dne 21. června 2000. Jedním z hlavních úkolů tohoto fondu je tvořit, shromažďovat a rozšiřovat finance, které jsou určeny na bydlení a užívat je v souladu se zákonem. Státní fond rozvoje bydlení je soustředěn do těchto směrů:

1. na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních
2. na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií
3. na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu

Státní fond rozvoje bydlení je samostatnou právnickou osobou. Majetek Fondu je součástí majetku státu.

Státní fond rozvoje bydlení se snaží stanovit výši finančních prostředků na konkrétní cíle. Finance navíc vždy plynou do příštího kalendářního roku a do konce roku se nemusí vrátit zpět do rozpočtu. Tento fakt totiž umožňuje předejít potížím, které se vyskytnou při poskytování dotací ze státního rozpočtu a které směřují k neefektivnosti a menšímu efektu využití státních financí.

Státní fond rozvoje bydlení je spravován výborem Fondu. V čele tohoto Fondu je ministr pro místní rozvoj. Další členy výboru jmenuje vláda.

Zásady Fondu:

- Majetek, s nímž Fond hospodaří, patří do vlastnictví státu
- Při využívání toho majetku musí fond dbát zásad efektivnosti a obezřetnosti
- Zákonem schválené příjmy jsou využívány buď na úhradu nákladů spojených se správou Fondu, na financování vlastních činností Fondu, nebo na výplatu odměn pro členy výboru Fondu a dozorčí rady Fondu
- Fond má zřízeny vlastní účty u bank. Prostředky spadající na výplaty odměn, na vlastní činnost Fondu musí být vedeny na samostatném účtu, na který jsou pak převáděny zálohově

Mezi ústřední orgány Fondu patří:

- Výbor Fondu
- Dozorčí rada
- Ředitel fondu

Mezi hlavní náplň práce Fondu patří:

- Shromažďovat finanční prostředky, které jsou určeny na podporu bydlení
- Podporovat soukromé a obecní investice do výstavby bytů, oprav a modernizací bytů a výstaveb technické infrastruktury
- Rozdělovat finanční prostředky určené na podporu bydlení a sjednávat za tímto účelem smlouvy s bankami, obcemi i s jednotlivými příjemci podpory
- Rozdělovat příspěvky z fondů EU podle schválených projektů se zabezpečeným kofinancováním (spolufinancováním)
- Poskytovat poradenské služby v poskytování státní podpory do oblasti bydlení
- Analyzovat situaci v bydlení
- Navrhovat opatření Ministerstvu pro místní rozvoj v oblasti bytové politiky [26]

4.1 Vývoj bytového fondu ČR v letech 1970 – 2001

Tabulka 2: Vývoj BF ČR 1970-2001 [9]

Rok sčítání	Byty				z úhrnu byty v domech			
	celkem	trvale obydlené	neobydlené		rodinných		bytových	
			abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
1970	3 216 631	3 088 841	127 790	4,0	1 740 945	54,1	1 406 332	43,7
1980	3 781 411	3 494 846	286 565	7,6	1 813 288	48,0	1 913 556	50,6
1991	4 077 193	3 705 681	371 512	9,1	1 795 462	44,0	2 244 947	55,1
2001	4 366 293	3 827 678	538 615	12,3	2 005 122	45,9	2 310 641	52,9
Rozdíly								
1980-1970	564 780	406 005	158 775	28,1	72 343	4,2	507 224	36,1
1991-1980	295 782	210 835	84 947	28,7	-17 826	-1,0	331 391	17,3
2001-1991	289 100	121 997	167 103	57,8	209 660	11,7	65 694	2,9

Z této tabulky plyne, že během tří desítek let se bytový fond rozrostl o více než jeden milion bytů, to znamená asi o jednu třetinu. K 1. 3. 2001 bylo součástí bytového fondu 4366 tisíc bytů. V tomto počtu jsou zahrnuty všechny byty určené k bydlení, obydlené i neobydlené byty.

Zaznamenáváme rozdílný vývoj přírůstků bytů v jednotlivých letech. Nejvyšší růst bytů byl v sedmdesátých letech. V devadesátých letech došlo k výraznému zpomalení bytové výstavby. Mezi faktory, jež ovlivnily výstavbu, bytů patřily jak úbytky bytů díky fyzické likvidaci nebo převodu k nebytovým účelům, tak i přírůstky bytů z důvodu jejich navrácení do bytového fondu.

V roce 1991 vidíme pokles počtu bytů v rodinných domech. V sedmdesátých letech byl nejvyšší přírůstek obydlených bytů díky tomu, že v těchto letech byla nejvyšší výstavba bytů. V dalších letech se přírůstky obydlených bytů snižují.

4.2 Vývoj domovního fondu ČR v letech 1970 – 2001

Tabulka 3: Vývoj DF ČR 1970-2001[10]

Rok sčítání	Domy		
	celkem	trvale obydlené	neobydlené
1970	1 765 088	1 627 663	137 425
1980	1 830 891	1 634 304	196 587
1991	1 868 541	1 597 076	271 465
2001	1 969 018	1 630 705	338 313
Rozdíly:			
1980 - 1970	65 803	6 641	59 162
1991 - 1980	37 650	-37 228	74 878
2001 - 1991	100 477	33 629	66 848

Počet neobydlených domů je tak vysoký, protože do této kategorie se počítají domy využívané k rekreaci, nezpůsobilé k bydlení, domy na přechodné bydlení či přestavované domy. Pokud srovnáme rok 2001 s rokem 1980, vidíme, že počet trvale obydlených domů je v roce 2001 dokonce menší. Přitom bychom předpokládali nárůst.

5 SOCIÁLNÍ BYDLENÍ

Výstavbu sociálního bydlení mají na svědomí především lidé, kteří se snažili ze svých vlastních finančních fondů zabezpečit bydlení pro stále početnější populaci.

Pojem sociální bydlení slycháváme v oblasti bytové politiky nejčastěji. V jednotlivých evropských zemích má rozdílný obsah a také vnímání. Mezi základní charakteristiky patří:

- Výstavba bydlení je často financována z veřejných prostředků
- Poskytovatelem bývá často veřejný sektor nebo neziskové organizace
- Nájemné je nižší než tržní
- Byty jsou určeny pro domácnosti s nižšími příjmy [15]

5.1 Sociální bydlení v ČR

Dne 17. 8. 2009 vláda schválila poskytování podpory na výstavbu sociálních bytů. [27]

Toto opatření je určeno především pro občany, kteří si nejsou schopni z důvodu svých nízkých příjmů pořídit nové, nebo si udržet stávající bydlení.

O tuto dotaci na výstavbu sociálního bydlení může zažádat jak obec, tak i soukromá fyzická či právnická osoba, která se musí zavázat, že bude s byty zacházet dle zákona.

O dotaci mohou žádat nejen města, ale fyzické či právnické osoby.

„Výše dotace u novostavby je 6 500 Kč/m² s horním limitem 500 000 Kč, u stavebních úprav a rekonstrukcí bude dotace 5 500 Kč/m², maximálně však 420 000 Kč na bytovou jednotku.“

Existují případy, kdy se dá dotace navýšit.

- *„Pokud vznikne upravitelný byt, který může bez dalších stavebních úprav sloužit pro bydlení osob s omezenou schopností pohybu a orientace, dotace se zvyšuje o 50 000 Kč“*
- *„V případě, že výstavba splňuje požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu A, zvyšuje se dotace o 100 000 Kč“*
- *„Pokud výstavba realizovaná stavebními úpravami, nástavbou, přístavbou nebo úpravou bytu nezpůsobilého k bydlení splňuje požadavky na energetickou náročnost budov platné pro třídu B, zvyšuje se dotace o 50 000 Kč.“*

Celkovou dotaci vypočteme jako součet dotací na jednotlivé sociální byty, nesmí ale přesáhnout 30% celkových investičních nákladů na výstavbu sociálních nájemních bytů. Výše dotace je individuální na každý byt. [15]

5.2 Pronájem sociálních bytů

Pronájem sociálních bytů se realizuje ze seznamu žadatelů, kteří se hlásí o pronájem bytu a podle potřeb (řešení sociálně potřebných, mladých rodin, seniorů, náhradní ubytování, apod.)

Podkladem pro rozhodování města je doporučení sociální a bytové komise. Tyto komise posuzují a shromažďují údaje o žadatelích, pro které by pronájem sociálního bytu přechodně vyřešil jejich životní situaci. [18]

5.3 Výše nájemného

Je smluvní, s tím, že cena za m^2 / měsíc plochy pronajatého bytu s příslušenstvím je stanovena v každém kalendářním roce samostatným usnesením města. Na samém začátku je výše nájemného stanovena ve výši 43 Kč za $1 m^2$. V závislosti na míře inflace se pak tato částka upravuje.

Město Zlín využívá zákon číslo 107/2006 Sb., první jednostranné zvýšení nájemného bylo stanoveno od 1. ledna 2007 na základě usnesení Rady města Zlína a následně každým rokem Rada města Zlína schvaluje navýšení nájemného v maximální možné výši. V letošním roce již bylo schváleno jednostranné navýšení nájemného na roky 2010 až 2012. Statutární město Zlín využívá tuto maximální výši z důvodu, že náklady na opravy jsou vyšší, než objem vybraných nájmů.

5.4 Doba nájmu

Doba určitá na 1 rok bez možnosti sjednání doby nájmu na dobu neurčitou s možností následného prodloužení vždy i 1 rok. Až uplyne tato doba, můžou být sociální byty přeměněny za smluvní nájemné, nebo dochází k jejich přeměně na vlastnické bydlení. Ministerstvo pro místní rozvoj odhaduje, že do konce roku 2010 proběhne výstavba až dvou tisíc sociálních nájemních bytů. [15]

6 POPTÁVKA PO BYDLENÍ

V dnešní době je poptávka po bytech ovlivňována nejenom cenou, ale i celou řadou jiných činitelů.

6.1 Faktory ovlivňující poptávku po bydlení

- Situace na trhu s nájemním bydlením

Dnes je situace na trhu taková, že je daleko výhodnější splácení vlastního bytu než placení tržního nájemného. Jestliže je tržní nájemné tak vysoké, že je lepší investovat do bydlení svého, lidé si v takovém případě pořídí raději bydlení vlastní. Ve výsledné poptávce se také odráží to, že například zvýšení doposud regulovaného nájemného povede k poklesu poptávky po nájemním bydlení.

- Míra dostupnosti hypoték a jiných forem financování

Díky životním situacím se většina lidí snaží pořídit vlastní bydlení. Hypotéky a úvěry ze stavebního spoření, které mají nízké úroky, se v minulosti staly dostupné i pro nižší příjmové skupiny. Ze statistik se dozvídáme, že více než 75% prodávaných bytů je financováno z hypotéky.

- Region a lokalita

Umístění nemovitosti a to jak v rámci republiky, v regionu, či v dané lokalitě má největší vliv na poptávku po nemovitosti. Je zřejmé, že poptávka po bydlení bude větší tam, kde je větší množství pracovních příležitostí, tam kde je občanská vybavenost a dobrá dopravní dostupnost. Existují regiony, kde nově roste nabídka pracovních příležitostí. Díky tomu poroste i poptávka po bydlení v této oblasti. Při hodnocení regionu a lokality je nutné zvažovat nejen stav současný, ale i stav předpokládaný, který je očekáván za několik let.

- Růst reálných mezd a kupní síly

Dá se odhadnout, že poptávka po bydlení v neatraktivních lokalitách bude klesat, naopak poptávka ve vysoce vyvinutých oblastech bude pořád existovat.

- Demografický vývoj

Stárnutím populace lze očekávat, že poroste poptávka po menších bytech. Následkem demografického vývoje se zvýší poptávka díky přistěhovalcům.

- Kvalita a technický stav nemovitosti

Developeři se snaží snižovat náklady při stavbě domů a to se může projevit na spokojenosti zákazníka. Ten může být nespokojen např. s praskající omítkou, zatékající střechou či špatnou zvukovou izolací. Poptávka po bytech ve starších domech se snižuje, neboť je obvykle nutná rozsáhlejší rekonstrukce a investice do oprav a údržby.

- Mediální ovlivňování poptávky

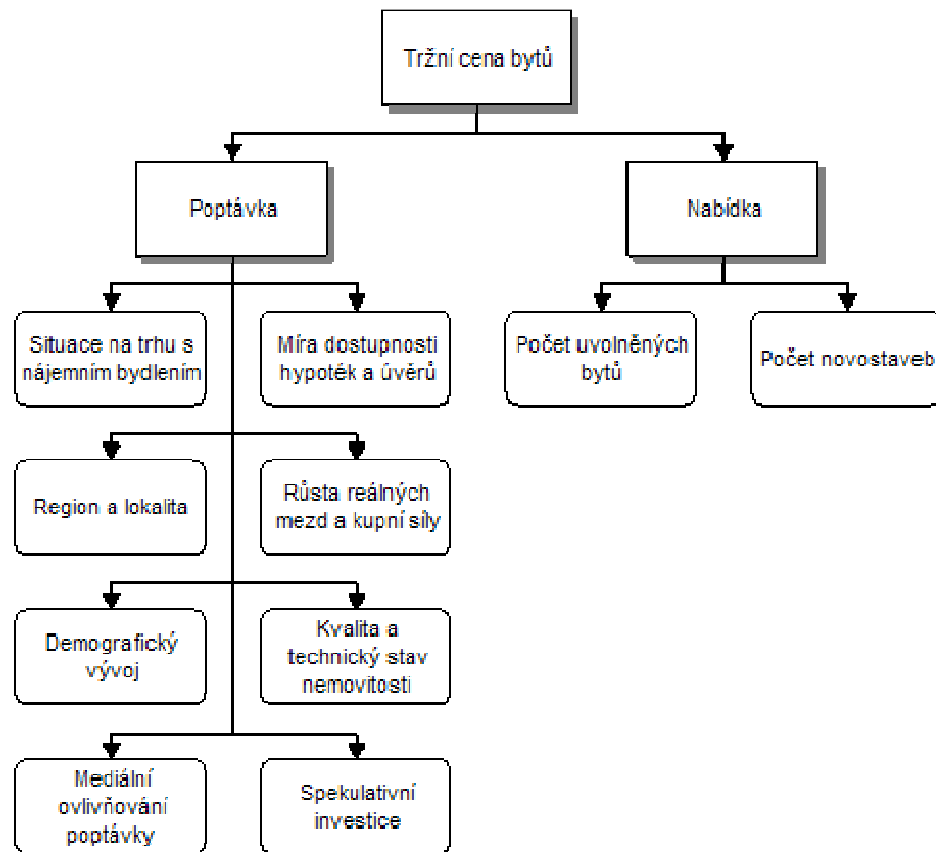
Mnoho článků v zprávách, v tisku či televizi ovlivňuje poptávku. Vytváří tak iluzi, že poptávka po bytech je velká a nabídka je časově omezená. To a další zprávy ovlivňuje zákazníka k nákupu nemovitosti či bytu.

- Nemovitost jako spekulativní investice

V dnešní době jsou byty brány jako investice, která může ochránit peníze před inflací. Někteří lidé si vzali hypotéku na dům či byt, který potom pronajali, a spekulovali, že příjmy z tržního nájemného pokryjí splátky hypotéky. Díky těmto spekulativním nákupům se tak mohla v některých regionech zvýšit poptávka.

Pokud srovnáme dnešní poptávku po bytech, rodinných domcích a pozemcích s rokem 2006, vidíme, že je na stejné úrovni. Odborníci se však shodují, že ceny bytů už dál klesat nebudou.

U mladých lidí je nejvyšší poptávka po startovacích bytech, s dobrou dostupností do centra. Oproti tomu lidé s malými dětmi vyhledávají větší byty především v cihlové zástavbě. [19]



Obrázek 1: Rozdělení tržní ceny bytů [19]

7 NABÍDKA BYDLENÍ

7.1 Faktory ovlivňující nabídku bydlení

- Počet uvolněných bytů

Počet uvolněných bytů může na trhu vznikat díky různým událostem, například privatizace, dědictví, uzavření manželství, úmrtí partnera, přestěhování za pracovními příležitostmi, či nesplácení hypotéky, neboť někteří lidé se nezamýšlejí do budoucna. Příjmy by se jim mohly snížit a tím by nemohly splácet hypotéku a nemovitost by musela být prodána bankou.

- Počet novostaveb

Je všeobecně známé, že pokud cena bytů v určitém regionu poroste, bude zde více podnikatelů ochotno stavět nové byty. Tržní cenu bytu ovlivňuje to, kolik bytů jsou prodávající ochotni na trhu za dané cenové hladiny nabídnout. Pokud nastane situace, kdy je v některých oblastech rozestavěno tolik bytových komplexů, že nabízených bytů bude víc, než je třeba, dojde k poklesu ceny bytů.

Ceny bytů se řídí trhem, platí zde základní ekonomické zákony nabídky a poptávky. V některých regionech a lokalitách může poptávka klesat, důsledkem pak bude stagnace nebo pokles cen některých nemovitostí, v jiných lokalitách může dojít k úplnému opaku.

[19]

8 DOTAZNÍK

Písemný dotazník patří mezi jedny z nejstarších forem marketingového výzkumu. Sahá až do roku 1920-1930. Jedná se o velmi flexibilní formu zjišťování, neboť nabízí širokou škálu možností, jak pokládat otázky. Je důležité dbát na formu dotazníku. Měl by být přehledně uspořádaný. Pečlivě volíme typy otázek, dbáme na formulaci otázky a pořadí v dotazníku. Při formulaci otázek je důležité použít jednoduchý jazyk, položit otázku jasně a srozumitelně, vyloučit nepříjemné a zavádějící otázky.

Výhody dotazníku:

- Jedná o jednu z nejlevnějších metod průzkumu
- Jednoduše se zpracovává a vyhodnocuje
- Ve většině případů bývá jednoduchý na vyplnění
- Nevýhody dotazníku:
- Často bývá obtížné získat respondenty
- Snižuje komunikaci
- Sklání se k tomu, vyplnit nepravdivé informace

Nevýhody dotazníku:

- Často bývá obtížné získat respondenty
- Snižuje komunikaci
- Sklání se k tomu, vyplnit nepravdivé informace

Formy dotazování:

- Písemné dotazování
- Telefonické dotazování
- Elektronické dotazování
- Osobní dotazování [3,14]

9 SWOT ANALÝZA

Swot analýza je metoda, která slouží k porovnání silných a slabých stránek určitého subjektu. Ukazuje též příležitosti a hrozby působící na subjekt. Cílem je vytvořit analýzu, dojít k závěrům, které by vedly ke zlepšení stávající situace. Tato metoda je využívána hlavně v marketingovém prostředí.

Základem swot analýzy jsou:

- Silné stránky subjektu (STRENGTHS)
- Slabé stránky subjektu (WEAKNESSES)
- Příležitosti okolí (OPPORTUNITIES)
- Hrozby okolí působící na subjekt (THREATS)

Tyto poznatky se zpracují do tabulky a poté se vyhodnocují [1]

SWOT ANALÝZA



Obrázek 2: Swot analýza [29]

II ANALYTICKÁ ČÁST

10 CHARAKTERISTIKA MĚSTA ZLÍNA

Město Zlín je krajské a statutární město ležící na rozhraní Hostýnských a Vizovických vrchů, v údolí řeky Dřevnice, v nadmořské výšce 230 m. n. m. [28]

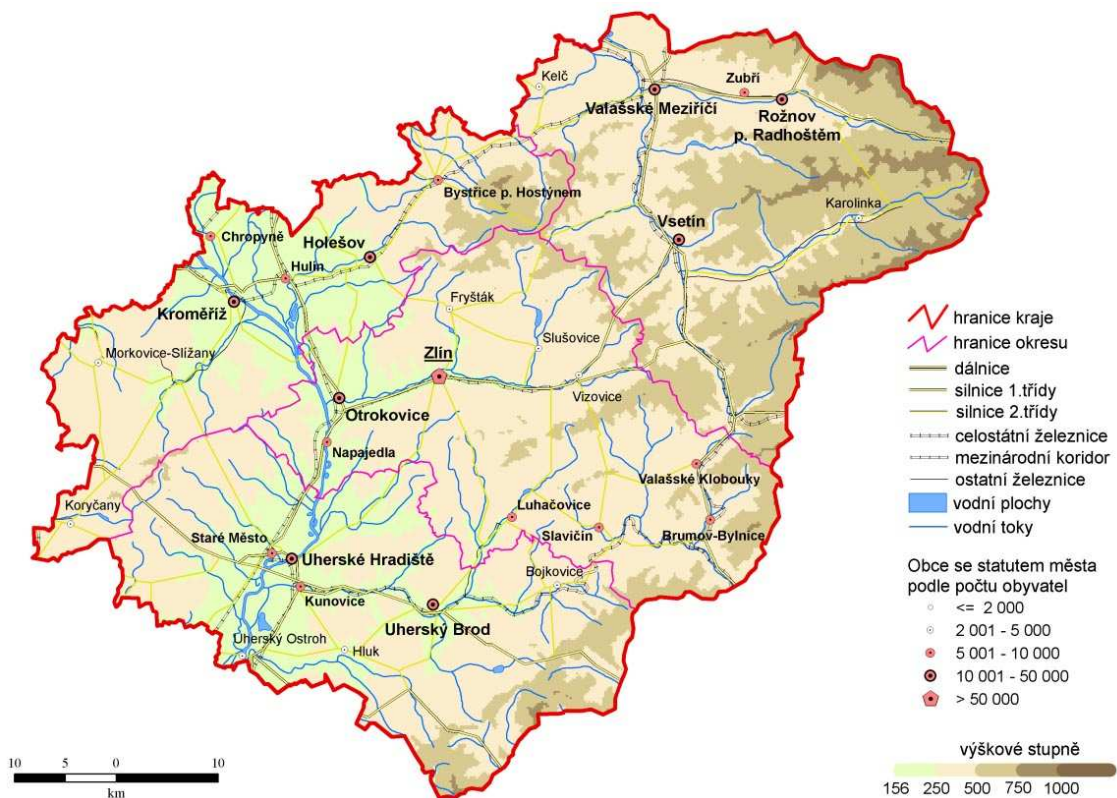
Zlínem prochází silnice 1. třídy číslo I/49 Otrokovice - Zlín - Vizovice - Valašská Polanka - Horní Lideč (st. hranice se Slovenskem) a silnice 2. třídy číslo II/490 Přerov - Holešov - Fryšták - Uherský Brod - Nivnice - Dolní Němčí - Slavkov a II/497 Zlín - Bílovice - Uherské Hradiště.

Do Zlína vede jediná železniční trať - jedná se o pouhou jednokolejnou neelektrifikovanou místní dráhu číslo 331 Otrokovice - Zlín - Vizovice, po které jsou vedeny pouze osobní (zastávkové) vlaky. [25]

Město Zlín má svoji městskou hromadnou dopravu na trase Zlín – Otrokovice. Důkazem toho, že je MHD ve Zlíně velice využívána jsou přeplněné trolejbusy nejvíce v době školní docházky a odpoledních hodin.

V městě je soustředěno velké množství kulturních a sportovních zařízení.

Zlín se dělí na 15 katastrálních území. [28]



Obrázek 3: Mapa Zlínského kraje [11]

Počátkem 90. let město vlastnilo více než 10 000 bytů. Díky privatizaci se od roku 1990 začala většina bytů prodávat. Z tabulek, které stanovují výši nájemného (viz příloha), vidíme, že výše nájemného se rok od roku zvyšuje, konkrétně tomu tak bude až do roku 2012. Z tohoto důvodu se snaží lidé byty od města odkoupit. Jedná se především o tyto domy: Mórysovy domy, byty v ulici Kvítková v domě čp. 4122 - 4124, Svatopluka Čecha 513, Dlouhá 94 a další domy.

Odkoupení bytu od statutárního města Zlína se vyplatí i druhé straně. Ukažme si to na příkladu:

V domě se nachází 20 bytových jednotek. O odprodej má zájem 18 nájemníků, zbývající 2 nemají zájem byt do vlastnictví odkoupit. Společenství vlastníků v tomto domě vzniká v případě, že již alespoň 3 bytové jednotky jsou ve vlastnictví tří různých vlastníků vkladem do katastru nemovitostí – zákon č. 72/1994 Sb., § 9, odst. 3. Tento dům má svůj fond oprav, do kterého přispívají nájemníci určitou částku, vyplývající z výměry bytu a stavu budovy. Díky těmto dvěma nájemníkům musí statutární město Zlín přispívat do fondu oprav, tím pádem je to pro ni nevýhodné, a proto se snaží o následující:

- Snaží se dohodnout výměnu bytů s nájemníky s jinými byty a nájemníky v neprodejném pásmu tak, aby obě strany byly uspokojeny
- Prodá bytové jednotky třetí osobě i s nájemníkem
- Město může mimořádně přidělit byt v neprodejně zóně formou veřejné soutěže

Každé město má pro prodej bytů svá pravidla. Například ve Zlíně je situace taková, že pokud jsou domy či byty v prodejní zóně, překupní právo mají současní nájemníci. Prodej se uskutečňuje dle zákona č. 72/1994 Sb., a platných pravidel na prodej bytů a domů. Jestliže je zájem nájemníků o odkoupení do osobního vlastnictví stoprocentní, město prodej uskuteční za 25% úřední ceny stanovené soudním znalcem. Pokud hodlá nájemník zaplatit až v dalších čtrnácti dnech, prodejní cena bytu se již zvyšuje na 35% ceny úřední. Po době delší než čtrnáct dní, jsou byty prodávány za 40% ceny úřední. Po uplynutí půl roku se ceny bytu navýší až na 60% úřední ceny s možností odkoupení do vlastnictví po dobu jednoho roku. [18]

11 VÝŠE NÁJEMNÉHO

Vláda schválila zákon a vytvořila jakýsi tabulkový systém. Podle tohoto systému byla stanovena výše nájemného od začátku roku 2007 po dobu čtyř let. Systém je dán zprůměrováním cen nemovitostí v dané lokalitě. V letošním roce Ministerstvo pro místní rozvoj schválilo prodloužení jednostranného navýšení nájemného v několika vybraných městech, včetně Zlína až do roku 2012.

Výše nájemného se bude odvíjet od cenových map odhadců. Prací odhadců je stanovit ceny pro pojišťovny a banky.

„Podle lokality by se nájemné mělo zvýšit v rozpětí od 0 % až do 24,7 % ročně, v průměru tedy o 14,2 % ročně. V korunách jde o 0 Kč až 43,66 Kč za metr čtvereční ročně. Cílová cena, které by mělo být dosaženo v lednu 2010, se pak bude pohybovat od 182,76 Kč do 1075,92 Kč ročně. Při přepočtu na měsíční nájem je to 15,23 Kč až 89,66 Kč za metr čtvereční. Podle předpokladu MMR se nájemné po čtyřech letech jednostranného zvyšování přiblíží své tržní hodnotě. Roční výše nájemného u bytu první kategorie by do roku 2010 měla dosáhnout 5 % z tržní hodnoty konkrétního bytu (což je systém obvyklý v zemích EU)“. [23]

Majitel bytu musí stanovit nájemné. V některých situacích to není vůbec jednoduché. Ne jenom, že musí se podíídit situaci na místním bytovém trhu, ale také nesmí dlouhodobě pronajímat svůj byt pod náklady, neboť to by bylo pro majitele bytu zcela nevýhodné a někdy až likvidační.

Výše nájemného se nesmí výrazně odchylovat od výše ostatních nájmů v jisté lokalitě. Pokud si majitel bytu stanoví příliš vysoké nájemné, tento byt je pro budoucí nájemníky málo atraktivní a pravděpodobně zůstane po delší dobu neobydlený. Tím vznikne majiteli bytu samozřejmě škoda.

Jestliže majitel byt pronajímá dlouhodobě, je to pro něj daleko výhodnější. Důležité je, aby byt obývali spolehliví nájemníci. I v případě, že by byt pronajímal za nižší cenu, vyplatí se mu to, neboť má jistotu, že je o jeho byt dobře postaráno a že je šetrně užíván. V takovém případě vzniká přátelský vztah mezi majitelem bytu a nájemcem. Pokud se nad tím

zamyslíme, je pro majitele bytu daleko výhodnější pronajmou byt za menší nájemné na jeden měsíc, než ponechat jej prázdný. [5]

Tabulka 4: Nájemné Zlína v rámci ČR [17]

Město	Datum vydání	Nájemné	Nájemné standardního bytu*
Praha	20.5.2008	157 Kč/m ²	10 676 Kč
Mladá Boleslav	26.5.2008	135 Kč/m ²	9 180 Kč
Beroun	26.5.2008	130 Kč/m ²	8 840 Kč
Kladno	26.5.2008	126 Kč/m ²	8 568 Kč
Frýdek-Místek	26.5.2008	122 Kč/m ²	8 296 Kč
Kutná Hora	26.5.2008	118 Kč/m ²	8 024 Kč
Benešov	26.5.2008	117 Kč/m ²	7 956 Kč
Brno	26.5.2008	116 Kč/m ²	7 888 Kč
Zlín	26.5.2008	116 Kč/m ²	7 888 Kč
Ostrava	26.5.2008	111 Kč/m ²	7 548 Kč

Nejvyšší nájemné se platí v Praze. Zlín se umístil na 9. místě.

Tabulka 5: Nejnižší nájemné v ČR [17]

Město	Datum vydání	Nájemné	Náj. st.bytu*
Most	26.5.2008	55 Kč/m ²	3 740 Kč
Prachatice	26.5.2008	57 Kč/m ²	3 876 Kč
Semily	26.5.2008	57 Kč/m ²	3 876 Kč
Chomutov	26.5.2008	59 Kč/m ²	4 012 Kč
Děčín	26.5.2008	61 Kč/m ²	4 148 Kč
Jeseník	26.5.2008	68 Kč/m ²	4 624 Kč
Cheb	26.5.2008	69 Kč/m ²	4 692 Kč
Teplice	26.5.2008	69 Kč/m ²	4 692 Kč
Jindřichův Hradec	26.5.2008	70 Kč/m ²	4 760 Kč
Louny	26.5.2008	70 Kč/m ²	4 760 Kč

Nejnižší nájemné jsou naopak v Mostu, Prachaticích a Semilech, kde nedosahují ani 4 tis. Kč měsíčně.

Tabulka 6: Výše nájemného 2007-2010 [13]

Vývoj nájemného v letech 2007 až 2010 při deregulaci schválené zákonem			
Lokalita	Reg. max. nájemné Kč/m ² /měsíc	Cíl. nájemné Kč/m ² /měsíc	Růst reg. náj. % ročně
Praha - Vinohrady	37,07	89,7	24
Ústí nad Labem	18,31	24,88	8
Brno - Bohunice	27,43	46,44	14
Hradec Králové	20,35	45,21	22
Zlín	19,66	33,76	14
Olomouc	25,65	40,53	12

Výše nájemného v roce 2009 po jednostranném zvýšení pro standardní byt a pro byt se sníženou kvalitou

Tabulka 7: Nájemné pro SB a pro BsSK 2009

Typy bytů:	Výše nájemného (Kč/m ² /měsíc) v roce 2009
Standard min.	37,49
Standard max.	56,64
Snížená kvalita min.	30,81
Snížená kvalita max.	50,45

12 ANALÝZA DOMOVNÍHO FONDU MĚSTA ZLÍNA

Do domovního fondu jsou zahrnuty všechny domy určené k bydlení (bez ohledu na obydlenost), objekty s byty (bytem) a ubytovací zařízení bez bytu, pokud slouží k dlouhodobému nebo trvalému ubytování (např. dětské domovy, domovy důchodců). Úvodem bych ještě ráda zmínila pár informací o domovním fondu Zlínského kraje. Tomuto fondu totiž připadá páté místo žebříčku z domovních fondů všech krajů ČR. V kraji převládají rodinné domy, přičemž nejvíce se jich nachází v oblasti Vizovicka a naopak nejméně je jich ve správním obvodu Luhačovice. Podíl neobydlených domů v rámci celého Zlínského kraje je nejvyšší v oblasti Vsetína, Rožnova pod Radhoštěm a Uherského Brodu, protože v těchto oblastech se neobydlené domy využívají často k rekreaci.

Pokud se zaměříme na strukturu domovního fondu města Zlína, zjistíme, že zde převládají rodinné domy, které zaujímají asi 86,7% všech trvale obydlených bytů. Největší část domovního fondu se nachází přímo v městské části Zlín. Zaujímá asi 55%. V centru města je průměrné stáří domů asi 56 let. Jedná se o poměrně staré domy. Na druhé straně nejmladší domovní fond má město v části Zlín – Paseky. Stáří těchto domů je necelých 33 let.

Tabulka 8: Vývoj TOD dle stáří a dle vlastníka ve Zlíně [13]

	Domy celkem		v tom					
			rodinné domy		bytové domy		ostatní	
	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %	abs.	v %
Trvale obydl. domy celkem	11 381	100,0	9 864	100,0	1 403	100,0	114	100,0
z toho období výstavby:								
do 1919	370	3,3	360	3,6	2	0,1	8	7,0
1920 - 1945	4 779	42,0	4 613	46,8	134	9,6	32	28,1
1946 - 1980	4 093	36,0	3 014	30,6	1 044	74,4	35	30,7
1981 - 1990	997	8,8	831	8,4	160	11,4	6	5,3
1991 - 2001	1 042	9,2	962	9,8	58	4,1	22	19,3
z toho dle vlastnictví:								
soukr. fyzická osoba	9 368	82,3	9 185	93,1	150	10,7	33	28,9
obec, stát	733	6,4	526	5,3	173	12,3	34	29,8
SBD	282	2,5	1	0,0	281	20,0	-	-
ostatní vlastníci	926	8,1	92	0,9	799	56,9	35	30,7

Trvale obydlené domy podle stáří od roku 1991- 2001 tvořilo celkem 1 042 domů, z toho 962 je rodinných domů, 58 bytových domů a 22 ostatních domů. Pokud bychom toto porovnali s rokem 1919, vyšlo by nám, že nárůst trvale obydlených domů byl v porovnání s rokem 2001 o 5,9 %, v tom rodinných domů o 6,2%, bytových domů o 4% a ostatních domů o 12,3%.

Z tabulky vyplývá, že soukromé osoby vlastní 9 368 domů, z toho rodinných 9 185. Obec a stát vlastní 733 domů celkem, což je v porovnání se soukromou fyzickou osobou o 75,9 % méně. Rodinných domů vlastní 526, a pokud toto číslo porovnáme se soukromou fyzickou osobou, je to o 87,8% méně. Bytových domů vlastní o 1,6% více než soukromá fyzická osoba a tak je to i v případě ostatních, kde to činí o 0,9% více.

Tabulka 9: TOD Zlína v porovnání s krajem [9]

	Domy					
	trvale obydlené				neobydlené	
	1991	2001			1991	2001
		celkem	z toho v rodinných domech (%)	průměrné stáří domu v letech		
Kraj celkem	113 037	114 576	92,5	41,0	16 453	18 826
v tom správní obvody:						
Bystřice pod Hostýnem	3 727	3 821	93,8	42,6	535	620
Holešov	4 592	4 628	92,8	42,4	590	641
Kroměříž	14 054	14 181	90,7	43,5	2 407	2 656
Luhačovice	3 833	3 842	90,2	37,8	478	570
Otrokovice	5 459	5 482	89,3	43,7	611	658
Rožnov pod Radhoštěm	5 836	6 106	92,1	37,5	1 176	1 191
Uherské Hradiště	19 642	19 849	94,7	39,1	2 873	3 176
Uherský Brod	12 263	12 140	95,8	38,2	1 915	2 348
Valašské Klobouky	5 192	5 249	95,5	37,0	668	865
Valašské Meziříčí	6 802	7 040	90,5	41,9	1 051	1 129
Vizovice	3 638	3 743	96,1	40,6	605	668
Vsetín	11 468	11 712	91,2	39,5	2 042	2 377
Zlín	16 531	16 783	90,3	45,9	1 502	1 927

13 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA ZLÍNA

Bytový fond města Zlína spravuje Správa domů Zlín, spol. s. r. o.

Tabulka 10: Celkový počet bytů ve vlastnictví obce

K datu:	31. 12. 2007	31. 12. 2008
Počet bytů:	3 218	3 169

Počet bytů má klesající tendenci z důvodu prodejů do vlastnictví.

Tabulka 11: Počet bytů v majetku SMZ k 31. 12. 2008

Byty ve 100% vlastnictví:	3 021
Spoluvlastněné byty spravované SDZ:	129
Spoluvlastněné byty spravované jinými správci:	19
Celkem:	3 169

Tabulka 12: Počet nebytů v majetku SMZ k 31. 12. 2008

Nebyty ve 100% vlastnictví:	174
Spoluvlastněné nebyty:	10
Celkem:	184

Nebytové jednotky – obchody, lékárny, služby jako například kadeřnictví, knihovny,...

Jak už jsem se zmiňovala, počátkem 90. let město vlastnilo více než 10 000 bytů. Následoval prudký pokles a odprodej většiny z nich. Tato situace se bude nadále vyvíjet klesajícím způsobem. Toto číslo by se mělo zastavit na hodnotě asi 2000 bytů.

Tabulka 13: Počty NOB v nových budovách 2007 a 2008

Rok:	2007	2008
Počet bytů:	0	39

V roce 2008 došlo k nárůstu nových obecních bytů nově postavených. Toto je dáno výstavbou nového domu s chráněnými byty ve Zlíně – Malenovicích.

Tabulka 14: Celkový počet neplatičů v r. 2007 a 2008

Rok:	2007	2008
Počet neplatičů (nájmu nebo cen služeb):	868	808

V roce 2008 se počet neplatičů snížil a to v důsledku nevyužití exekutorských zápisů, které slouží k rychlejšímu vystěhování neplatičů z bytu.

Tabulka 15: Poč. evid. žádostí o pronájem OB k 31.12.

Rok:	2007	2008
Počet žádostí:	2500	2800

Počet žádostí se začal zvyšovat, neboť spousta lidí se snaží využít výhodnějšího pronájmu. Nicméně statutární město Zlín už pozastavilo další příjem žádostí a nyní další žádosti již nepřijímá.

Pokud srovnáme bytový fond města Zlína s ostatními bytovými fondy okresních měst Zlínského kraje, zjistíme, že Zlín má nejstarší bytový fond. Průměrné stáří domů je v některých případech skoro 50 let. V rámci vlastnictví jsou byty nejčastěji ve vlastním domě, následují byty v osobním vlastnictví a poslední místo zaujímají nájemní byty.

14 POSTUPY K ZÍSKÁNÍ NÁJEMNÍHO BYTU V MAJETKU MĚSTA ZLÍN

Rada města Zlína schválila změnu pravidel o poskytování bydlení v nájemních bytech majetku města. Z tohoto důvodu byl pozastaven příjem žádostí do pořadníku a to k 1. říjnu 2008. Každý rok město přidělí zhruba 120 bytů. Pořadník obsahuje asi dva tisíce žádostí, z toho vyplývá, že každé žádosti nemůže být vyhověno. V současné době město přijímá žádosti pouze od žadatelů z dětských domovů, či dětí z pěstounských rodin v domě Kamenná 3848, žádosti na byty zvláštního určení a žádosti na byty startovací. [8]

Evidenci bytů v majetku města a seznam žadatelů má na starosti oddělení bytové Odboru správy majetku Magistrátu města Zlína.

Žádosti, které má Odbor správy majetku evidovány, jsou rozděleny do tří skupin a to podle toho, jaký je počet členů domácnosti žadatele. Například jeden člen domácnosti může zažádat o byt o velikosti 1 + kk, dva členové domácnosti mohou zažádat o byt o velikosti 1 + 1 a tři a více členů žádají o byt velikosti 2 + 1 a větší.

Tyto žádosti se bodově ohodnocují. Každé město si bodové ohodnocení sestavuje samo. Při splnění daného kritéria se přidělí příslušný počet bodů. Viz příloha. Po ohodnocení se sestavuje seznam žadatelů podle počtu obdržovaných bodů a podle data jejich podání. Samozřejmě rozhoduje dřívější datum podání.

K datu 1. 1. daného roku jsou žádosti setřídovány. K datu 10. 1. je vyvěšen seznam prvních 30 žadatelů. Zveřejněno je vše na úřední desce a internetových stránkách statutárního města Zlína. Zveřejňuje se pořadí žadatelů, jméno a příjmení žadatele, trvalý pobyt a počet přidělených bodů. Každé město má svůj schválený systém na přidělování bytů, děje se tak na základě Občanského zákoníku a platné legislativy.

14.1 Šance mladých párů a samoživitelek o přidělení tzv. startovacích bytů

Podat žádost o přidělení tzv. startovacího bytu si může dovolit občan ČR způsobilý k právním úkonům, nebo novomanželé, ale alespoň jeden z nich musí být občanem ČR. Další podmínkou je, že souhrnný věk žadatelů nesmí překročit 60 let a od jejich sňatku nesmí uplynout doba delší než 36 měsíců.

Samozřejmě existuje spousta dalších podmínek, které musí žadatelé splňovat. Například nesmí mít dluhy vůči městu Zlínu, či vlastnit byt volný k užívání.

Žádosti se evidují opět dle bodového ohodnocení (viz příloha) a jsou setříděny do seznamu. V případě, že zaplatí 1000 Kč, získávají 10 bodů navíc. Tento seznam bývá zveřejňován vždy k 1. lednu a k 1. červenci v daném roce.

Smlouvy na bydlení ve startovacím bytě se uzavírají na dobu určitou. Vždy na dobu jednoho roku. Před ukončením tohoto roku může být prodloužena o další rok, za předpokladu, že nájemce si plní své povinnosti plynoucí z nájemní smlouvy. Výše nájemného je stanovena ve výši maximálního základního regulovaného nájemného. Maximální doba nájmu ve startovacím bytu je 5 let, bez možnosti dalšího prodloužení. Mladí lidé by se v této době měli snažit naspořit co nejvíce finančních prostředků na pořízení vlastního bydlení. Někteří lidé toto často podceňují a po uplynutí pětileté lhůty, kdy se musí vystěhovat, se snaží všemi způsoby o prodloužení nájemní smlouvy. Stávají se i takové případy, že žena například otěhotní nebo nemají naspořeno a hrozí jim zůstat bez střechy nad hlavou. Tito lidé pak očekávají, že jim město vyjde vstříc, toho se však nedočkají, protože pravidla jsou neúprosná. Stanovují podmínky pro poskytování bytů v majetku města a tyto podmínky vymezují dobu nájmu na období maximálně 5 let, jak už jsem se zmiňovala. Město Zlín má zájem po uplynutí stanovené doby byty přidělit dalším mladým párům nebo svobodným matkám a pomoci jim tak v počáteční složité situaci při hledání bydlení. Existují však výjimky, kdy může město nájemní smlouvu prodloužit. Tento případ se stal před několika lety. Například mladý pár měl před ukončením lhůty pěti let, za tuto dobu si naspořil dostatek finančních prostředků a začal s výstavbou nového domu ale v důsledku povodní, jim střecha na nově postaveném domě spadla. V tomto případě Rada města Zlína schválila prodloužení nájemní smlouvy o půl roku, neboť u tohoto páru byl předpoklad, že po opravě domu pronajímáný byt vrátí a přestěhují se do vlastního domu.

Dalším problémem, se kterým se město Zlín setkává, je romské obyvatelstvo žádající o byt. Jsou to lidé jako všichni ostatní, tak že se během určité doby dočkají přidělení bytové jednotky. Romské obyvatelstvo je velice družné. Jedná se o početné rodiny. Město jim pronajme například garsonku a posléze zjistí, že v tomto bytě daleko více lidí, než je na malometrážní byt vhodné.

Někdy se stává, že byt se dostane do nájmu člověku, který je nepřizpůsobivý, či psychiatricky nemocný, někdy se v těchto bytech schází i drogově závislí lidé. V těchto

případech se zohledňuje, zdali má nájemník v péči nezletilé děti a jestli je ještě ochoten spolupracovat s Odborem sociálních věcí Magistrátu města Zlína. Město Zlín se snaží předejít těmto problémům, nicméně v jejich kompetenci není podezřelé byty kontrolovat a chtít vysvětlení, proč se to děje, atd. Musí se řídit občanským zákoníkem. Konkrétně § 692 odst. 3 – „nájemce je povinen po předchozí písemné výzvě umožnit pronajímateli nebo jím pověřené osobě, aby provedl instalaci a údržbu zařízení pro měření a regulaci tepla, teplé a studené vody, jakož i odpočet naměřených hodnot. Stejně je povinen umožnit přístup k dalším technickým zařízením pokud jsou součástí bytu a patří pronajímateli.“

Z výše uvedeného vyplývá, že možností na vstup do bytu nájemníka má město velmi málo. Při nesplnění podmínek vyplývajících z nájemní smlouvy následují výpovědi, žaloby, vystěhování. V případě, že byt není vrácen nájemníkem na základě dohody, je vše následně řešeno soudní cestou.

14.2 Šance obyvatel důchodového věku o přidělení bytu zvláštního určení

Nejprve bych se chtěla zmínit, co to vlastně je byt zvláštního určení. *„Jedná se o byty, které jsou zvlášť upravené pro ubytování zdravotně postižených osob. Tyto byty jsou v domech s pečovatelskou službou a v domech s komplexním zařízením pro zdravotně postižené občany. Není zde však poskytována péče jako v léčebnách dlouhodobě nemocných.“* [4]

Žadatel musí splňovat několik podmínek. Zmínila bych alespoň pár z nich. Musí být starobním důchodcem, či mít nejvýše 3 roky před důchodem, jeho stav nesmí vyžadovat celodenní ošetrovatelskou péči, nesmí být závislý na alkoholu a jiných návykových látkách a mnoho dalších podmínek. Nově je zavedeno, že ke dni podání žádosti musí splňovat podmínku trvalého pobytu ve Zlíně po dobu 5 let.

Žádosti jsou i v tomto případě bodově ohodnoceny a seřazeny dle bodového ohodnocení žadatelů. Opět je žadatel bodově zvýhodněn v případě zaplacení 1000 Kč.

14.3 Poskytování bydlení žadatelům z dětských domovů

Město Zlín přijímá žádosti od žadatelů, kteří v souvislosti s nabytím plnoletosti ukončují svůj dosavadní pobyt v dětských domovech, anebo dětem z pěstounské péče.

Základem toho, aby uchazeč byt dostal, je písemné vyjádření od vedení dětského domova nebo od pěstounské rodiny. Musí se v něm uvést, že žadatel nemá možnost bydlení u příslušníků své rodiny, nebo to, že se jedná o bydlení nevhodné. Žadatel se musí zavázat,

že v době obývání nájemního bytu bude spolupracovat se sociálními pracovníky Odboru sociální věci MMZ a pracovníky, kteří provádí poradenské a psychologické služby.

Aby došlo k sepsání nájemní smlouvy, musí žadatel uzavřít smlouvu o stavebním spoření s některou ze stavebních spořitelén. Pokud bude chtít po uplynutí nájemní smlouvy tuto smlouvu prodloužit, předkládá výpis o spoření, popřípadě doklady o pravidelných platbách. V případě, že výše požadované dokumenty nedoloží, nedojde k prodloužení nájemní smlouvy.

Nájemní smlouva se uzavírá na dobu určitou jednoho roku. Pokud bude nájemce plnit podmínky vyplývající z nájemní smlouvy, může být smlouva prodloužena vždy o 1 rok. Maximálně se však tyto byty pronajímají na dobu 6 let.

V současné době město zvažuje celý objekt Kamenná 3848 pronajmout občanskému sdružení, které by se o celý objekt staralo. Statutární město Zlín by ale i nadále doporučovalo nové zájemce do tohoto objektu. [18]

15 DOTAZNÍK

Na základě dotazování občanů města Zlín byl zpracován dotazník primárního výzkumu současného stavu bydlení ve Zlíně.

Cílem je zmapovat bytovou vybavenost ve Zlíně a lidské potřeby v oblasti bydlení, které nám pomohou zjistit, kterému typu bydlení dávají lidé přednost s ohledem na svou finanční situaci.

Jako metodu sběru dat jsem si zvolila metodu osobního rozhovoru s občany města. Tato metoda je vysoce spolehlivá. Respondent odpovídá přímo a ve většině případů pravdivě, protože nemá čas si svůj názor dostatečně promyslet. Jejím základem je přímá zpětná vazba mezi tazatelem a respondentem.

Když jsem tvořila dotazník, snažila jsem se zvolit takový druh otázek, aby se mi co nejlépe podařilo získat informace potřebné k výzkumu. Otázky byly tvořeny jasně a zřetelně, tak aby byly pro každého srozumitelné. Při rozhodování o počtu otázek v dotazníku jsem si stanovila pouze 4 vhodné otázky. Vytvořený dotazník jsem zkonzultovala s vedoucím práce a pustila se do výzkumu. V tomto případě nebyl marketingový výzkum nijak finančně náročný. Nemusela jsem tisknout dotazníky. Otázku jsem položila dvěma stovkám respondentům a v časovém rozmezí od září do října 2009 a jejich odpovědi si pečlivě zaznamenávala. Výběr respondentů byl naprosto náhodný, podmínkou však bylo bydlení ve Zlíně. Jelikož jsem se nechtěla zaměřit jen na jednu věkovou kategorii, rozdělila jsem kategorie do tří skupin. Oblast výzkumu tvořili občané starší 18 let s tím to věkovým rozdělením: 18-25 let, 26-35 let, 36-60 let.

15.1 Otázky uvedené v dotazníku

1) Pohlaví:

- Muž
- Žena

2) Věková kategorie

- 18-25 let
- 26-35 let
- 35-60 let

3) V jak velkém bytě žijete?

- Garsoniéra
- 1+1
- 2+1
- 3+1 a větší
- Rodinný dům

4) Počet členů domácnosti žijící v bytě?

- Žiji sám
- Dva
- Tři
- Čtyři
- Více

5) Byt, ve kterém žijete, je:

- v osobním vlastnictví
- v družstevním vlastnictví
- v obecním vlastnictví
- v komerčním nájmu

6) Jakému typu bydlení byste dali přednost dle své finanční situace:

- Garsoniéra
- 1+1
- 2+1
- 3+1 a větší
- Rodinný dům

7) Jste ochotni k zajištění bydlení využít hypoteční úvěr?

- Ano
- Ne
- Částečně

8) Myslíte si, že je bytová dostupnost ve městě Zlíně dostačující?

- Ano
- Ne

15.2 Časový harmonogram výzkumu

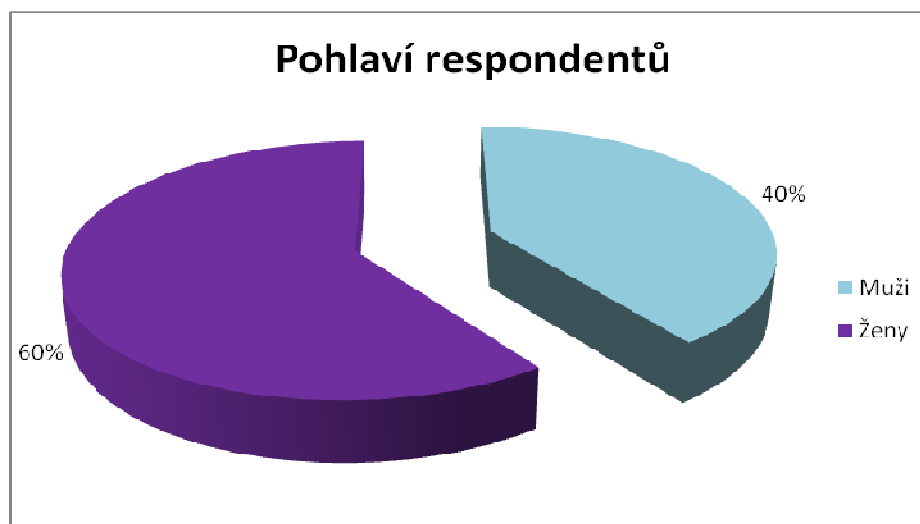
Tabulka 16: Časový harmonogram výzkumu

Datum	Místo	Čas	Počet respondentů
24. 9. 2009	nám. Míru Zlín	10 - 12 h	32
25. 9. 2009	Čepkov Zlín	14 - 16 h	35
28. 9. 2009	nám. Práce Zlín	14 - 16 h	26
12. 10. 2009	nám. Míru Zlín	14 - 16 h	29
13. 10. 2009	Čepkov Zlín	14 - 16 h	24
14. 10. 2009	nám. Práce Zlín	10 - 12 h	34
15. 10. 2009	nám. Míru Zlín	14 - 16 h	20

Zjištěné údaje jsem pečlivě vyhodnotila a zpracovala pomocí aplikace Excel.

15.3 Analýza jednotlivých otázek

V první otázce jsem si rozdělila respondenty dle pohlaví



Graf 1: Pohlaví respondentů

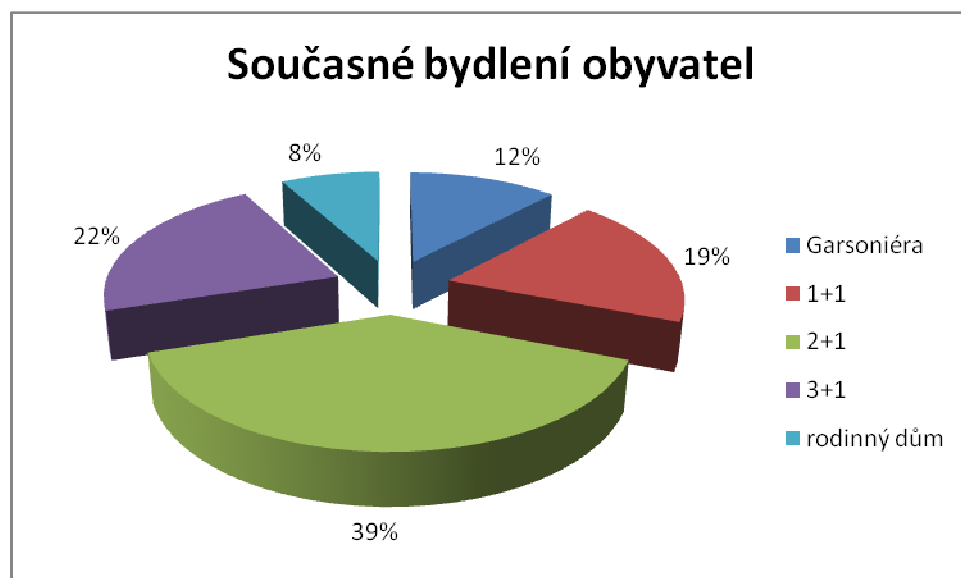
Další otázkou bylo rozdělení respondentů do věkových kategorií:



Graf 2: Věkové složení respondentů

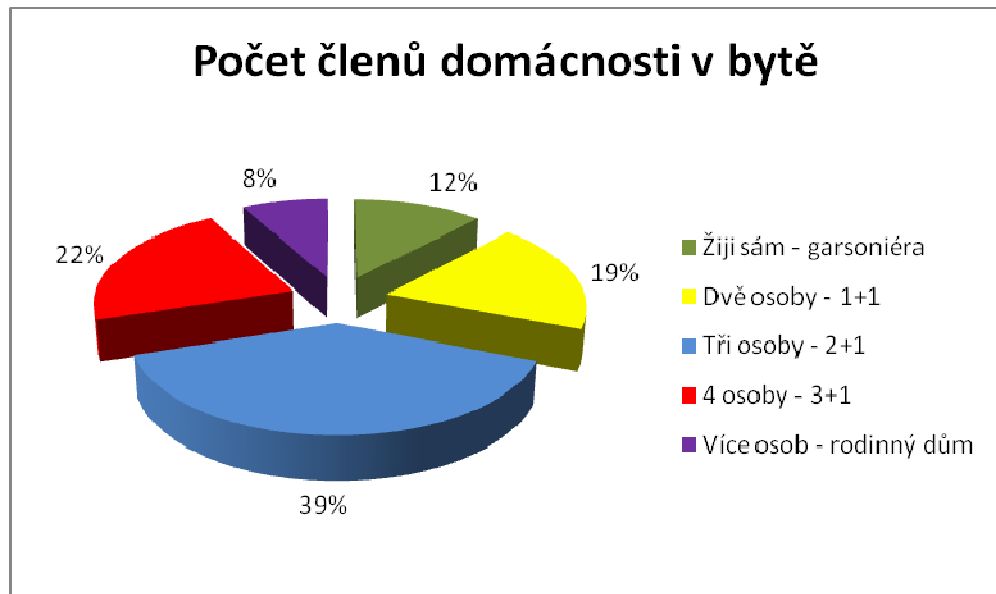
Nejvíce otázek jsem cíleně položila věkové kategorii 26-35 let, neboť si myslím, že je to v oblasti bydlení nejvíce dotčená skupina řešící bydlení.

Otázka číslo 3: V jak velkém bytu žijete?



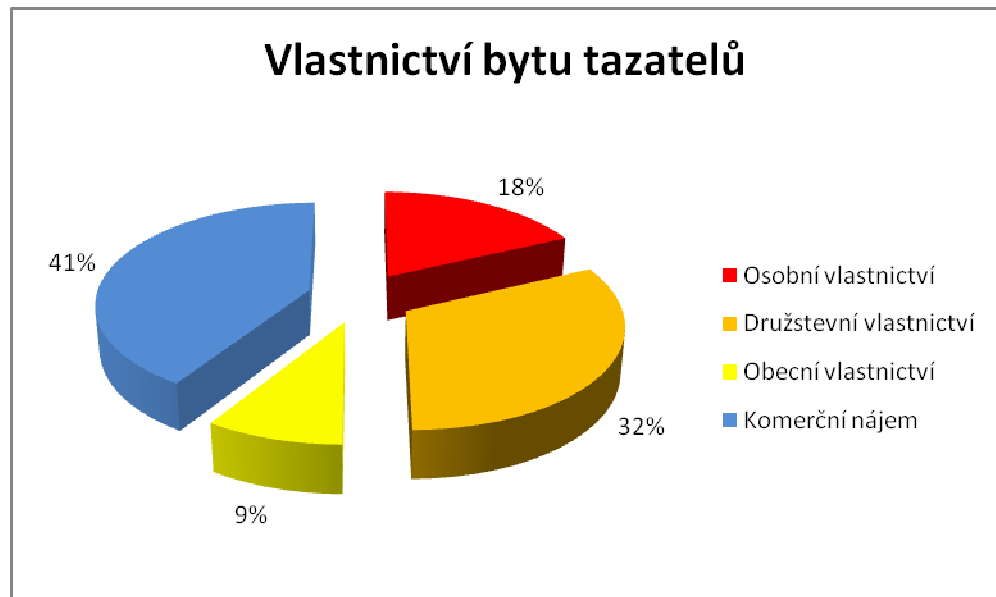
Graf 3: Současné bydlení obyvatel

Otázka číslo 4: Kolik členů domácnosti žije ve Vašem bytě?



Graf 4: Počet členů domácnosti v bytě respondentů

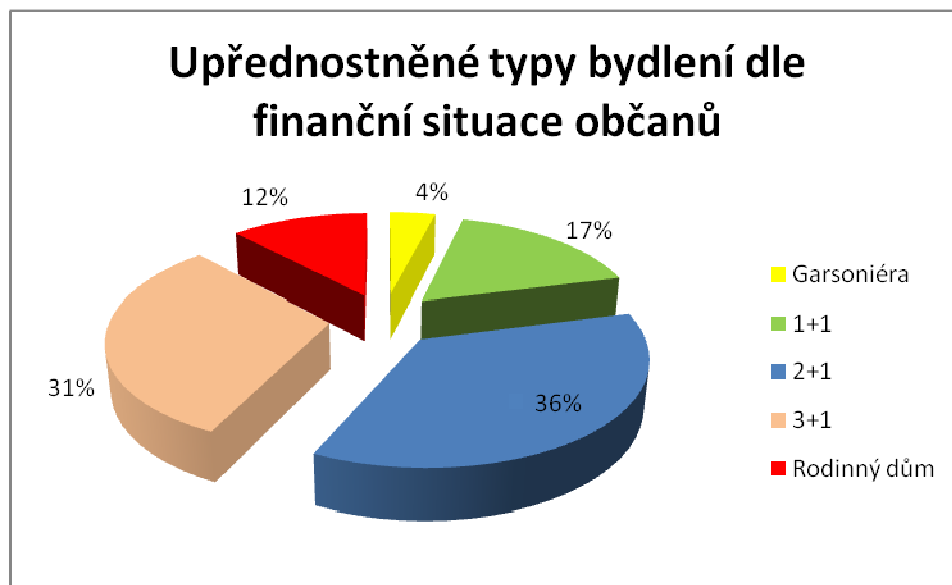
Otázka číslo 5: Byt, ve kterém žijete, je:



Graf 5: Druhy vlastnictví bytu respondentů

Nejvíce dotazovaných obyvatel bydlí v podnájmu, naopak nejméně v nájmu obce či města.

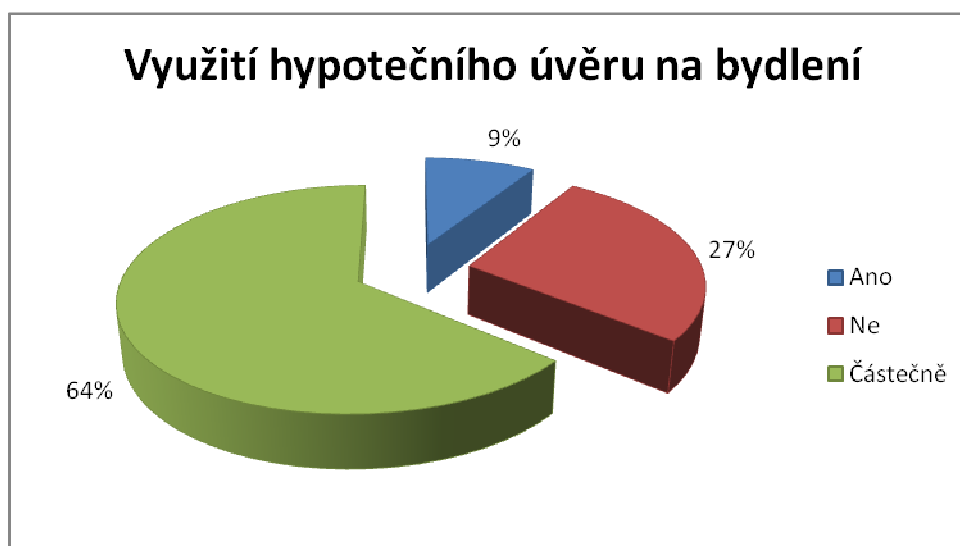
Otázka číslo 6: Jakému typu bydlení byste dali přednost dle své finanční situace?



Graf 6: Upřednostněné typy bydlení respondentů

Z výsledků této otázky vyplývá, že nejvíce obyvatel by dalo přednost bydlet v bytě o velikosti 2+1. Naopak nejméně procent dosáhla garsoniéra a to pouze 4%. Je to zřejmě zejména z toho důvodu, že byt 2+1 je dostupný největší většině obyvatel vzhledem k jejich finanční situaci.

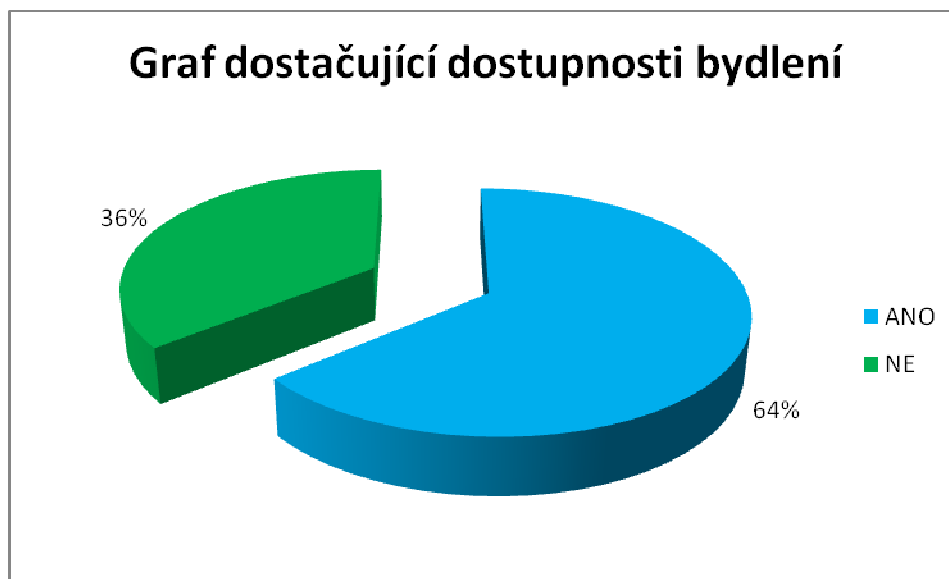
Otázka číslo 7 : Jste ochotni k zajištění bydlení využít hypoteční úvěr?



Graf 7: Využití hypotečního úvěru na bydlení

Většina respondentů odpověděla na tuto otázku, že jsou ochotni využít hypotečního úvěru na bydlení, ale pouze částečně. Je to logické, neboť lidé se v dnešní době ekonomické krize nechtějí zadlužovat.

Otázky číslo 8: Myslíte si, že je bytová dostupnost ve Zlíně dostačující?



Graf 8: Dostupnost bydlení ve Zlíně

Na tuto otázku odpověděla více než polovina respondentů ANO. Z toho výsledku můžeme říct, že ve Zlíně je pravděpodobně dostatek možností pro bydlení, ať už se jedná o garsoniéry, byty o velikosti 1+1, 2+1, 3+1, či rodinné domy. Otázkou zůstávají ceny těchto bytů. Ve většině případů jsou vyšší, než jsou finanční možnosti obyvatel.

Z dotazníkového šetření vyplynulo, že většina oslovených respondentů je spokojena s dostupností bydlení ve Zlíně. Cílem dotazníkového šetření bylo zjištění potřeby bydlení obyvatel města Zlína. Z otázky vlastnictví bydlení vyplývá, že nejvíce respondentů žije v nájmu. Je to dáno zřejmě nedostatkem financí na pořízení vlastního bydlení. Pokud zhodnotíme otázku počtu členů v domácnosti, dospějeme ke zjištění, že na garsoniéru připadá 1 člověk. Ve velikosti bytu 1+1 obvykle bydlí 2 osoby. Na byt 2+1 připadají průměrně 3 osoby a na velikostní kategorii 3+1 připadají asi 4 osoby. Více osob bydlí ve většině případů v rodinných domech. Šetření odhalilo, že většině občanů vyhovuje bydlení o velikosti 2+1 a tím pádem si myslím, že by tato velikostní kategorie bytů měla být posílena.

16 SWOT ANALÝZA BYDLENÍ MĚSTA ZLÍN

Silné stránky

- * čisté životní prostředí
- * zdravé klima
- * spousta kulturních tradic v okolí
- * výborná úroveň školství a zdravotnictví
- * krásy zlínského okolí (spousta lesů)
- * rozvíjející se sítě turistických a tras a cyklotras
- * existence vysoké školy
- * existence kabelové sítě

Slabé stránky

- * nedostatek pracovních příležitostí
- * nízký podíl zahraničních obyvatel
- * drahé nájemní bydlení v porovnání s ostatními městy ČR
- * špatné ubytovací kapacity
- * chybějící atraktivity pro rodiny s dětmi (bazén, aqvapark, sportoviště,...)
- * nedostačující nabídka levnějších bytů pro obyvatelstvo s nižšími příjmy
- * nedostačující uplatnění pro absolventy vysokých škol
- * nedostatek chráněného bydlení
- * nevyhovující a nedostačující parkovací kapacity

Příležitosti

- * snížení výše nájemného
- * nová bytová výstavba DPS
- * rozšíření ubytovacích kapacit

- * vytvoření kvalitních podmínek pro život obyvatel
- * větší spolupráce úřadu práce s nezaměstnanými lidmi
- * budování sídlištních hřišť pro děti
- * výstavba startovacích bytů
- * regenerace a revitalizace panelových sídlišť

Ohrožení

- * další útlum pracovních příležitostí
- * zvyšující se nezaměstnanost
- * další zvyšování nájmu
- * nízká kvalita služeb ve městě a okolí
- * nevyvážená věková skladba obyvatelstva
- * nízká porodnost
- * zvýšení kriminality ve Zlíně v důsledku toho, že mládež tráví špatně volný čas

Cílem této swot analýzy bylo zmapovat oblast bydlení ve Zlíně. Na všechny tyto body, ať už se jedná o „silné stránky, slabé stránky, příležitosti, hrozby“, by se mělo město Zlín zaměřit a případně je nějak řešit. Při sestavování SWOT analýzy jsem vycházela z primárních a sekundárních zdrojů informací. Nejvíce mi asi dalo navštěvování Magistrátu města Zlína, konkrétně oddělení bytového. Čerpala jsem též z dostupné statistiky Českého statistického úřadu ve Zlíně. Získané údaje jsem zpracovala a doplnila.

17 ZÁVĚR

Město Zlín je velmi atraktivním místem pro bydlení. Je to díky své poloze a krajinnému rázu v této oblasti. Přestože se Zlín řadí mezi nejchudší regiony v rámci České republiky, ceny bytů a domů jsou zde výrazně vyšší než v jiných regionech. Po roce 1989 se zvýšila výstavba nových bytů, ale takové časy už jsou dávno pryč. Ti lidé, kteří měli peníze na koupi či výstavbu nového domu už bydlí a většina těch, která dostatek finančních prostředků neměla, má i v současné době ztížené podmínky na obstarání potřebných finančních prostředků na koupi nového bytu, či výstavbu nového domu. Jelikož Českou republiku také zasáhla ekonomická krize, lidé se nehrnou do pořizování vlastního bydlení, ale většina z nich dává přednost nájemnímu bydlení – ostatně přesně takový byl výsledek jedné z mých otázek v dotazníku graf č. 5. Lidé daleko víc šetří, a proto zájem o pronájmy stoupá. Je to dáno i tím, že banky zpřísnily požadavky pro žadatele o úvěr na stavbu nového domu, nebo koupi nového bytu. Získat úvěr v dnešní době je daleko těžší než v minulosti. Peněžní ústavy zvýšily požadavky na příjmy žadatelů a díky tomuto zpřísnění poklesl počet poskytovaných úvěrů na bydlení na Zlínsku o 60%! Toto číslo je alarmující. Dobře se prodávají, ale i pronajímají malé byty do 60 metrů čtverečních. Hlavním důvodem je jejich cena. Lidé si totiž nepožizují to, co by chtěli, ale to, na co mají finance. Stát sice podporuje výstavbu nových bytů dotacemi, ale pokud si mladá rodina chce pořídit nový byt, potřebuje k této částce ještě zhruba milion a půl. Nabídka bydlení na trhu s byty se zvyšuje, nicméně rozpor mezi cenou a možnostmi průměrných Čechů je pořád velký, a proto v České republice převažuje bydlení v bytových domech. Některé země Evropské unie preferují bydlení ve vlastním domě, jedná se především o obyvatelstvo západní a severní Evropy, např. Velkou Británii, Švédsko, Nizozemí, Irsko. V těchto zemích mají obyvatelé tendenci pořizovat si byt či dům s vyšším počtem pokojů, zpravidla se jedná o pět a více pokojů. V České republice převládá bydlení ve dvou maximálně třípokojovém bytě. Samozřejmě na trhu s byty existuje i tzv. „luxusní bydlení“. Jedná se o výstavbu mezonetových domů v zajímavých lokalitách, kde většina těchto bytů je i komfortně vybavena, ale bohužel v těchto lokalitách zpravidla chybí občanská vybavenost a je horší i dopravní dostupnost.

Na základě informací a analýzy týkající se bydlení a bytové politiky města Zlína bych ráda zhodnotila zjištěné výsledky. Dotazníkové šetření mi ukázalo, že vše závisí na tom, jakou věkovou kategorií byl dotazník zodpovězen. Starší věková kategorie už vlastně bytovou problematiku moc neřeší, touto problematikou se zabývají především mladší lidé. Nabídka

bytů ve Zlíně je dostačující, ale díky ekonomické krizi je pro většinu obyvatel jejich „vysněný“ byt nedostupný. Další otázky, které jsem použila v dotazníku jako například „Upřednostněné bydlení“, „Využití hypotečního úvěru“, nebo „Graf dostupnosti bydlení“, jsem okomentovala v praktické části vždy pod grafem.

Na základně vytvoření swot analýzy jsem navrhla strategii, která by mohla dopomoci ke zlepšení stávajícího stavu v oblasti bydlení a bytové politiky města Zlína. Zejména by se měla řešit výstavba nájemních domů s pečovatelskou službou, případně dalších malometrážních bytů pro občany důchodového věku – tzv. bytů zvláštního určení, pro osoby či rodiny sociálně hůře přizpůsobivé nebo trvale s nízkými příjmy nebo pro žadatele ukončující v souvislosti s nabytím plnoletosti svůj dosavadní pobyt v dětských domovech a pro děti z pěstounských péčí. Další možností, která by mohla přispět ke zlepšení současné bytové situace je využití dotací od státu na výstavbu nájemních bytových domů.

V případě, že statutární město Zlín bude disponovat dostatečnými finančními prostředky a bude moci eventuelně využívat i výhodné státní dotace, pak by se snížila čekací doba na přidělení městských bytů žadatelům z pořadníku. V současné době je čekací lhůta na přidělení bytu zvláštního určení 5 let a u městských bytů pro ostatní žadatele je to 10 až 15 let.

Pokud však ekonomická situace bude špatná a ekonomika bude celkově stagnovat, pak je samozřejmé, že se tato nepříznivá situace odrazí i na možnostech statutárního města Zlína pouštět se do výstavby potřebných bytových domů a následně se tato nepříznivá situace promítne i do kvality bydlení.

Díky této bakalářské práci jsem pronikla do problematiky bydlení, která mi již není cizí, a myslím si, že informace, které jsem načerpala určitě použiji v budoucnosti při hledání svého vlastního bydlení.

18 RESUMÉ

The aim of this work was to characterize the housing situation in Zlín and to propose the development strategies of the city housing and housing policy.

Although Zlín belongs to the poorest regions in the Czech Republic, prices of flats and houses are considerably higher than in other regions. Moreover, when the Czech Republic has been hit by economic crisis, people are not interested in the acquisition of housing, but most of them prefer rental housing. Today, people do not buy what they want, but what they can afford to buy.

Now I would like to evaluate the results of the observation. I worked up a questionnaire of the primary research of the current state of housing in Zlín that was based on questioning of people living in Zlín. The aim was to map the housing facilities in Zlín and human needs in housing, which helped me to find out which type of housing people prefer. As to the data collection, I chose the method of personal interview with the inhabitants of the city.

Questions were formed clearly and distinctly to be understandable to everyone. Concerning the number of questions in the questionnaire, I decided to concentrate on 4 relevant questions. These questions were given to two hundred respondents and in the interval of two months, their responses were carefully recorded. The selection of respondents was completely accidental; the only condition was to live in Zlín.

The survey showed me that the supply of flats in Zlín is sufficient, but due to the economic crisis for most of the inhabitants their "dream" has been unavailable. On the basis of the SWOT analysis, I propose the strategy that could help improve the current situation in housing and housing policy of the city of Zlín. In particular, the city should solve the construction of tenement houses with nursing and health-care services or other small-scale flats for people in the age of retirement– so called special purpose facilities - for people and families socially less adaptable and with permanently low incomes or for those reaching the adult age and terminating their placement in children's home. Another option that could help improve the current housing situation is the usage of state subsidies to construct the rental apartment buildings.

If the economic situation is bad and the overall economy stagnates, it is obvious that this unfavorable situation will affect the possibilities of the statutory city Zlín to begin building of needful residential houses; and thus this unfavorable situation will be reflected in the quality of housing.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Monografie

- [1] ČASTORÁL, Zdeněk. *Základy moderního managementu*. 1. vyd. Praha : Univerzita Jana Amose Komenského, 2009. 208 s. ISBN 978-80-86723.
- [2] FORET, Miroslav, STÁVKOVÁ, Jana. *Marketingový výzkum : Jak poznávat své zákazníky*. 1. vyd. Praha : Grada Publishing, 2003. 160 s. ISBN 80-247-0385-8.
- [3] MALÝ, Václav. *Marketingový výzkum : teorie a praxe*. Praha : Oeconomica, 2008. ISBN 978-80-245-13.
- [4] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení: díl I. lexikon pojmů z oblasti bydlení, nájemného a správy bytového fondu*. 3. dopl. vyd. Praha: Polygon, 2001. 367 s. ISBN 80-7273-040-1.
- [5] POLÁKOVÁ, O. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-869229-03-5.
- [6] VICHNAROVÁ, Lenka. *Financování bydlení*. 1. vyd. Brno : ERA, 2007. 90 s. ISBN 978-80-7366-079-6.

Elektronické zdroje

- [7] *Citáty* [online]. 2001-2009 [cit. 2009-10-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.citaty.cz/citaty/index.asp?text=domov>>.
- [8] *Český domov* [online]. 2008 [cit. 2009-10-28]. Dostupný z WWW: <<http://ceskydomov.cz/zlin/clanek/zlin-meni-pravidla-pro-najemni-bydleni>>.
- [9] *Český statistický úřad* [online]. 2009 [cit. 2009-11-21]. Dostupný z WWW: <[www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/\\$File/2.pdf](http://www.czso.cz/csu/2003edicniplan.nsf/t/360047EF5E/$File/2.pdf)>.
- [10] *Český statistický úřad* [online]. 2009 [cit. 2009-11-20]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600330994/\\$File/kap_I_11.pdf](http://www.czso.cz/csu/2005edicniplan.nsf/t/D600330994/$File/kap_I_11.pdf)>.
- [11] *Český statistický úřad* [online]. 2009 [cit. 2009-11-12]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/13002E1DA3/\\$File/13-720108m41.jpg](http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/13002E1DA3/$File/13-720108m41.jpg)>.
- [12] *Český statistický úřad* [online]. 2004 [cit. 2009-11-19]. Dostupný z WWW: <[http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/1800269307/\\$File/7203p06.pdf](http://www.czso.cz/xz/edicniplan.nsf/t/1800269307/$File/7203p06.pdf)>.

- [13] *Český statistický úřad* [online]. 2003 [cit. 2009-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/kraje/zl/publ/2003/slodb/zl/start.htm>>.
- [14] *Dotazník online* [online]. 2007 [cit. 2009-10-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.dotaznik-online.cz/>>.
- [15] *Deník veřejné správy* [online]. 2009 [cit. 2009-11-21]. Dostupný z WWW: <<http://denik.obce.cz/go/clanek.asp?id=6392522>>.
- [16] *Finance.aktuálně* [online]. 1999-2009 [cit. 2009-11-12]. Dostupný z WWW: <<http://aktualne.centrum.cz/finance/penize-a-investice/clanek.phtml?id=138301>>.
- [17] *Hypindex* [online]. 2006-2009 [cit. 2009-11-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.hypindex.cz/clanky/jaky-by-mel-byt-najem/>>.
- [18] *Informační server statutárního města Zlína* [online]. 2008 [cit. 2009-11-19]. Dostupný z WWW: <<http://www.zlin.eu/page/18749.odbor-spravy-majetku/>>.
- [19] *Měšec* [online]. 2008 [cit. 2009-09-14]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/pujdou-byty-skutecne-na-dracku/>>.
- [20] *Měšec* [online]. 1999-2009 [cit. 2009-11-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.mesec.cz/clanky/osobni-druzstevni-a-najemni-byt-kdy-se-ktery-vyplati/>>.
- [21] *Ministerstvo pro místní rozvoj* [online]. 2005 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>>.
- [22] *Ministerstvo vnitra* [online]. 2001 [cit. 2009-11-20]. Dostupný z WWW: <<http://aplikace.mvcr.cz/archiv2008/reforma/zpravy/priprava/vysokosk/usek2.html>>.
- [23] *Peníze* [online]. 2000-2008 [cit. 2009-11-18]. Dostupný z WWW: <<http://www.penize.cz/17919-deregulace-najemneho-schvalena-trh-s-bydlenim-se-konecne-zacne-uvolnovat!>>.
- [24] *Portál veřejné správy České republiky* [online]. 2003-2009 [cit. 2009-11-21]. Dostupný z WWW: <http://portal.gov.cz/wps/portal/_s.155/701/.cmd/ad/.c/313/.ce/10821/.p/8411/_s.155/701?PC_8411_number1=72/1994&PC_8411_p=24&PC_8411_l=72/1994&PC_8411_ps=10>.
- [25] *Společnost pro veřejnou dopravu* [online]. 2005 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: <http://www.spvd.cz/?p=cz/zlin/zlin.html&m=cz/zlin/menu_zlin.html>.

- [26] *Státní fond rozvoje bydlení* [online]. 2006 [cit. 2009-10-12]. Dostupný z WWW: <<http://www.sfrb.cz/o-sfrb/statut-fondu>>.
- [27] *Vláda ČR* [online]. 2009 [cit. 2009-11-15]. Dostupný z WWW: <<http://www.vlada.cz/cz/media-centrum/tiskove-konference/tiskova-konference-po-zasedani-vlady--17--srpna-2009-61007/>>.
- [28] *Východní Morava* [online]. 2005 [cit. 2009-10-20]. Dostupný z WWW: <<http://www.vychodni-morava.cz/lokalita/482/>>.
- [29] *Wikipedie* [online]. 2009 [cit. 2009-11-18]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/SWOT>>.
- [30] *Zákony on-line* [online]. 2005-2009 [cit. 2009-11-21]. Dostupný z WWW: <<http://zakony-online.cz/?s74&q74=13>>.
- [31] *Zkoutik* [online]. 2005 [cit. 2009-10-15]. Dostupný z WWW: <http://www.zroutik.cz/download/2_semestr/obytne_budovy.doc.>.

SEZNAM POUŽITÝCH SYMBOLŮ A ZKRATEK

BF	Bytový fond
BsSK	Byt se sníženou kvalitou
ČR	Česká republika
DF	Domovní fond
DPS	Dům s pečovatelskou službou
MMZ	Ministerstvo pro místní rozvoj
NOB	Nově postavená budova
OB	Obecní byt
SB	Standardní byt
SMZ	Statutární město Zlín
TOD	Trvale obydlené domy

SEZNAM OBRÁZKŮ

<i>Obrázek 1: Rozdělení tržní ceny bytů [19]</i>	<i>28</i>
<i>Obrázek 2: Swot analýza [29]</i>	<i>31</i>
<i>Obrázek 3: Mapa Zlínského kraje [11]</i>	<i>33</i>

SEZNAM TABULEK

<i>Tabulka 1: Druhy bydlení [16]</i>	12
<i>Tabulka 2: Vývoj BF ČR 1970-2001 [9]</i>	22
<i>Tabulka 3: Vývoj DF ČR 1970-2001[10]</i>	23
<i>Tabulka 4: Nájemné Zlína v rámci ČR [17]</i>	36
<i>Tabulka 5: Nejnižší nájemné v ČR [17]</i>	36
<i>Tabulka 6: Výše nájemného 2007-2010 [13]</i>	37
<i>Tabulka 7: Nájemné pro SB a pro BsSK 2009</i>	37
<i>Tabulka 8: Vývoj TOD dle stáří a dle vlastníka ve Zlíně [13]</i>	38
<i>Tabulka 9: TOD Zlína v porovnání s krajem [9]</i>	39
<i>Tabulka 10: Celkový počet bytů ve vlastnictví obce</i>	40
<i>Tabulka 11: Počet bytů v majetku SMZ k 31. 12. 2008</i>	40
<i>Tabulka 12: Počet nebytů v majetku SMZ k 31. 12. 2008</i>	40
<i>Tabulka 13: Počty NOB v nových budovách 2007 a 2008</i>	40
<i>Tabulka 14: Celkový počet neplatičů v r. 2007 a 2008</i>	41
<i>Tabulka 15: Poč. evid. žádostí o pronájem OB k 31.12.</i>	41
<i>Tabulka 16: Časový harmonogram výzkumu</i>	48

SEZNAM GRAFŮ

<i>Graf 1: Pohlaví respondentů</i>	48
<i>Graf 2: Věkové složení respondentů</i>	49
<i>Graf 3: Současné bydlení obyvatel</i>	49
<i>Graf 4: Počet členů domácnosti v bytě respondentů</i>	50
<i>Graf 5: Druhy vlastnictví bytu respondentů</i>	50
<i>Graf 6: Upřednostněné typy bydlení respondentů</i>	51
<i>Graf 7: Využití hypotečního úvěru na bydlení</i>	51
<i>Graf 8: Dostupnost bydlení ve Zlíně</i>	52

SEZNAM PŘÍLOH

P I Přehled nárůstu sazeb nájemného

PŘÍLOHA P I: PŘEHLED SAZEB NÁJEMNÉHO 1

Přehled nárůstu sazeb nájemného

text	r.2006	r. 2007	r. 2008	r. 2009	r. 2010	r. 2011	r. 2012
							cílové náj.
základní nájemné standard-původní nájemce	19,66	25,499	34,32	49,53	59,19	70,73	84,53
smluvní nájemné standard-nový nájemce	28	33,264	40,98	54,12	62,78	72,83	84,53
byt se sníženou kvalitou - původní nájemce	14,76	20,029	28,22	42,61	51,69	62,7	76,08
byt se sníženou kvalitou - nový nájemce	21	26,103	33,67	46,54	54,82	64,58	76,08
VUN - v domech postavených se st.dotací	58,98	58,98	58,98	58,98	58,98	58,98	58,98

Domy ve kterých není jednostranně zvyšováno nájemné dle vyhl. 107/2006 Sb.

Domy a byty s pečovatelskou službou:

- Družstevní 4509
- Broučkova 5352
- Masarykova 1242
- Zálešná I./4057 -Drofa
- Okružní 4699/byty č. 115-130
215-230
315-330
- Středová 4786/byty č. 115-130
215-230
315-325, 330
1115-1123, 1128, 1130

Dům na půl cesty - Kamenná 3848

Domy na jejichž výstavbu byla poskytnuta dotace ze státního rozpočtu a byty jsou obsazovány dle pravidel města:

- Podlesí 5302
- Podlesí 5348, 5349
- Podlesí 5375, 5376
- Slezská 5258
- Kamenná 3854 - vestavba
- Vodní 4201 - 4210 - nástavba
- Filmová 412