

**Masarykova univerzita v Brně
Ekonomicko-správní fakulta**

Předmět: Ekonomika veřejného sektoru



Bydlení

Seminární práce

Autor: Lucie Polášková

Datum odevzdání práce: 28.12. 2009

OBSAH

1	Úvod.....	3
2	Charakteristika odvětví. Zařazení odvětví ve veřejném sektoru podle kriteria potřeb.	4
3	Institucionální struktura. Organizace a řízení. Historické aspekty.....	5
3.1	Historické aspekty.....	6
4	Veřejná volba a kontrola.....	7
4.1	Veřejná volba.....	7
4.2	Veřejná kontrola.....	7
5	Analýza finančních zdrojů.....	8
5.1	Druhy ekonomické účasti státu a obcí při zajišťování bydlení.....	8
6	Uplatnění faktorů efektivnosti.....	9
7	Aktuální problémy odvětví.....	10
7.1	Regulované nájemné.....	10
7.2	Stávající bytový fond.....	11
8	Komparace se zemí EU (Francie). Provázanost na EU.....	13
8.1	Dostupnost bydlení v zemích EU.....	13
9	Závěr.....	15
10	Přehled legislativy.....	15
11	Použitá literatura.....	16
11.1	Literatura.....	16
11.2	Internetové zdroje.....	16
12	Seznam tabulek a grafů.....	17

1 Úvod

Autoři mnoha odborných publikací se shodují na tom, že potřeba bydlet patří mezi základní lidské potřeby, které řadíme hned za výživu a odívání. Má velký význam při formování člověka jako společenské bytosti a pro rozvoj dalších stránek lidského života jako je obnova fyzických a duševních sil, založení rodiny a péči o ni, zachování dobrého zdraví, možnost vzdělávání, nebo možnost mezilidské komunikace aj. Způsob a úroveň bydlení jednotlivců i různých sociálních skupin patří mezi důležité ukazatele jejich sociální a kulturní úrovně.

Tato seminární práce se blíže zabývá problematikou odvětví bydlení v České republice. V úvodu je charakterizováno odvětví samotné a představeny cíle státní bytové politiky v ČR a nástroje, kterými je politika realizována. Druhá kapitola se zabývá institucionální strukturou odvětví bydlení a její organizací, dále jsou zmíněny i historické aspekty a vývoj samotného odvětví v ČR. Nechybí ani část věnující se veřejné volbě a kontrole. V kapitole analýza finančních zdrojů je vysvětleny druhy ekonomické účasti státu a obcí při zajišťování bydlení. Dále tato seminární práce obsahuje část zabývající se uplatněním faktorů efektivnosti v odvětví bydlení a téměř na závěr se práce věnuje aktuálním problémům v oblasti bydlení. Na úplný závěr se práce snaží dát do souvislostí stav bytové politiky v České republice a ve Francii a nastínit dostupnost bydlení v zemích Evropské unie.

2 Charakteristika odvětví. Zařazení odvětví ve veřejném sektoru podle kriteria potřeb.

Jak už bylo v úvodu vysvětleno, bydlení má v souboru lidských potřeb zvláštní postavení a od ostatních potřeb lidí se odlišuje svými společenskými důsledky. Jedná se o citlivou sociálně politickou otázku, předpoklad politické stability a hospodářského rozvoje společnosti.

Nedůstojné bydlení často vede k negativním společenským jevům jako je bezdomovectví, kriminalita apod., které ohrožují celou společnost, proto nelze bydlení posuzovat jen na základě ekonomických kritérií, ale i kritérií sociálních. Z toho vychází Evropská sociální charta, která charakterizuje právo člověka na přiměřené bydlení. Obdobně je to formulováno i v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech (OSN 1966).

Nejstarším dokumentem, který konkretizuje uplatňování práva na bydlení je Všeobecná deklarace lidských práv přijata v roce 1948 Valným shromážděním OSN.¹

Od roku 1991 se v ČR vyvíjí systém státní podpory bydlení, kdy byla deklarována "Státní bytová politika České republiky". Stát zde plní svou roli zejména v tom, že formuluje konkrétní bytovou politiku, její cíle, nástroje a vytváří legislativní rámec. **Obecných cílem** státní bytové politiky je dosažení uspokojivé úrovně bydlení jednotlivých občanů dané země a celková a finanční dostupnost bydlení. Dalšími jmenovanými cíly mohou být: péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání, podpora vybraných skupin obyvatelstva, regulace nájemného, či podpora nejen nové výstavby, ale i pořízení staršího bydlení. Co se týče **nástrojů realizace státní bytové politiky**, pak jsou zejména uplatňována opatření ve formě regulací (např. regulací nájemného), podpory výzkumu a poskytování informací (např. výzkum situace na trhu s byty, nebo kvality bydlení, atd.), posilováním konkurence, kdy stát aktivně vstoupí na trh s byty na straně nabídky, nebo podporou bydlení z veřejných zdrojů.

V souvislosti se strukturou odvětví veřejného sektoru podle Rektora² patří bydlení (potřeba bydlet) do kategorie individuálních potřeb člověka, jež charakterizují globální zaměření odvětví, a řadíme ho do pátého bloku týkajícího se odvětví privátních statků podporovaných z veřejných rozpočtů.

¹ CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení*. 1. vydání Brno: MU, 1999. 13s. ISBN 80-210-2240-X

² REKTOŘÍK, J. *Ekonomika veřejného sektoru*, DSO, 1. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2004. 77 s, ISBN 80-210-3330-4

V současnosti v ČR existují tyto základní formy bydlení a vlastnictví bytů:

- bydlení ve státních a komunálních bytech
- bydlení ve družstevních bytech
- bydlení v podnikových bytech (včetně bytů patřících vojenské správě aj.)
- bydlení v soukromých nájemních bytech
- bydlení ve vlastních rodinných domcích
- rekreační bydlení³

3 Institucionální struktura. Organizace a řízení. Historické aspekty.

Realizace státní bytové politiky v ČR a naplňování cílů uvedených v předešlé kapitole patří do gesce dvou institucí: **Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.**

Ministerstvo pro místní rozvoj je ústředním orgánem státní správy pro bydlení, které rozhoduje o podstatné části finančních prostředků státního rozpočtu určených k podpoře bydlení. Ministerstvo na svých webových stránkách charakterizuje princip a cíl bytové politiky státu ve smyslu vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty, kdy stát by sice neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.⁴

Další prostředky plynoucí do odvětví bydlení (mimo státní rozpočet) jsou soustředěny do **Státního fondu rozvoje bydlení**, jež patří k dalšímu nástroji realizace státní bytové politiky v ČR. Byl zřízen zákonem č. 211/2000 Sb. a jeho úkolem je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především v následujících třech směrech:

³ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 2. vydání Praha: ASPI, a.s, 456 s, ISBN 80-73 57-052-1

⁴ Internetové stránky MMR, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>

- na podporu výstavby bytů, z toho především bytů nájemních
- na podporu oprav bytového fondu, z toho především na podporu oprav domů vystavěných panelovou technologií
- na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků vhodných pro budoucí bytovou výstavbu.⁵

Všeobecnou tendencí je, aby se řešila bytová problematika na úrovni, která je občanovi nejbližší, tj. na úrovni jeho bydliště. Na těchto činnostech se podílejí specializovaná pracoviště místních či městských úřadů, zpravidla se jedná o bytový odbor a odbory příbuzné jako je odbor životního prostředí, do jehož kompetencí patří vytváření zdravých životních podmínek.

3.1 Historické aspekty

Do roku 1989 existoval na našem území administrativně přidělový systém. Vláda v té době chápala bydlení spíše jako veřejný statek a z toho pak vyplývala povinnost státu a ostatních složek (obcí, měst, podniků, ...) zajistit občanům bydlení na náklady státu, tj. z některého druhu veřejného rozpočtu.⁶ Tento přístup měl nepříznivý vliv na výdajovou stránku státního rozpočtu i rozpočtu měst a obcí. To vedlo k nedostatku finančních prostředků pro jiná velmi potřebná odvětví (např. zajištění péče o životní prostředí, rozvoj dopravní infrastruktury) a na nové investice do tehdejších státních podniků, kdy došlo k velké technické zaostalosti.

Po roce 1989 nastaly významné změny ve vlastnictví bytů, bytových domů i rodinných domů, kdy byla snaha odstranit prvky administrativně přidělového systému a počet bytů a domů v soukromém vlastnictví se zvýšil. Na základě provedených restitucí přešlo do soukromého vlastnictví asi 35 000 (10-11%) z celkového počtu bytů v ČR.⁷

Roku 1991 vzniká první koncepční dokument pro oblast bydlení nazvaný Státní koncepce bytové politiky. Politika bydlení se začíná pomalu „rozjíždět“, začaly se objevovat první hypoteční úvěry a stavební spoření. Při volbách v roce 1998 se poprvé objevila bytová politika v programovém prohlášení vlády a o rok později vznikl další Koncept bytové politiky. V roce 2000 byl pak zřízen institut sloužící k realizaci bytové politiky Státní fond

⁵ Internetové stránky SFRB, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/>

⁶ Šlo o tzv. výstavbu státních, obecních či komunálních, vojenských, podnikových, aj.

⁷ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 2. vydání Praha: ASPI, a.s, 456 s, ISBN 80-73 57-052-1

rozvoje bydlení. Poslední Koncepce bytové politiky je z roku 2005 a vyjadřuje celkové záměry vlády v oblasti bydlení až do roku 2010, kdy stanovuje základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Základní záměry zahrnovaly zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo, zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavby, zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu, , monitoring účinnosti a efektivity a aplikace pravidel společného trhu EU.⁸

4 Veřejná volba a kontrola

4.1 Veřejná volba

Ve veřejném sektoru narozdíl od sektoru soukromého je veřejná volba předmětem politického rozhodnutí. Zjednodušeně řečeno se na rozhodnutí podílí občan-volič, prostřednictvím svých hlasů u voleb. Svými hlasy vyjadřuje své preference, představu o řešení daného tématu, či určité sympatie. Protože každá politická strana má nějakou představu o realizaci bytové politiky, záleží tak nepřímou na voliči, kterým způsobem, či jakými nástroji bude bytová politika realizována.

4.2 Veřejná kontrola

Kontrola může být:

- informační
- regulační
- institucionální
- represivní
- motivační
- výchovná⁹

Ministerstvo pro místní rozvoj plní výchovnou funkci kontroly konkrétně pořádáním bezplatných konzultačních dnů zaměřených na metodicko-poradenskou činnost a to zejména pro obce jako vlastníky bytového fondu, městské a krajské úřady, další organizace a orgány i občany. Konzultační dny se průřezově týkají problematiky bydlení, správy a provozu

⁸ Koncepce bytové politiky, MMR 2005, [online], [cit. 26.12.2009], dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>

⁹ REKTOŘÍK, J. *Ekonomika veřejného sektoru*, DSO, 1. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2004. 26 s., ISBN 80-210-3330-4

bytového fondu včetně nájmu bytů a nebytových prostor, vlastnictví bytů a souvisejících právních otázek.

Kontrolu na specializovaných pracovištích daných úřadů, tj. bytových odborů vykonává samotné Ministerstvo pro místní rozvoj.

5 Analýza finančních zdrojů

Financování jednotlivých programů podpory rozvoje bydlení je realizováno ze státního rozpočtu, tj. z kapitol Ministerstva pro místní rozvoj, Ministerstva financí, Ministerstva práce a sociálních věcí a Státního fondu rozvoje bydlení.

Tabulka č. 1

Výdaje státu na bydlení (v mil.)		
	2007	2008
MMR celkem	964,1	504,4
Státní fond rozvoje bydlení	4 106,1	3 017,0
MF celkem	15 476,0	13 378,0
MPSV celkem	1 800,0	0,0
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV	22 346,2	16 899,4

Zdroj: MMR, SFRB, MF, MPSV

Jak je z tabulky patrné, v roce 2008 byly výdaje státu na bydlení ve výši téměř 17 mld., což je od roku 2000 nejmenší suma, jež byla státem vydána na toto odvětví. Obvykle se částka pohybovala kolem 23 miliard.

5.1 Druhy ekonomické účasti státu a obcí při zajišťování bydlení

Jelikož bydlení dnes představuje jeden z nejnákladnějších statků, představuje mnohokrát získávání finančních prostředků na tento statek celoživotní záležitost. Ze všeobecné praxe je známé, že trh s byty není schopen řešit bytovou problematiku a zpravidla zde vstupuje stát, který má svými prostředky umožnit každému občanovi slušně bydlet. Vždy se však předpokládá rozhodující účast občana určená celkovou kvalitou pořizovaného bydlení.¹⁰

¹⁰ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 2. vydání Praha: ASPI, a.s, 464 s, ISBN 80-73 57-052-1

Jedním druhem ekonomické pomoci státu je **podpora hypotečního úvěrování**, kdy má podpora formu úrokové dotace poskytované prostřednictvím jednotlivých příspěvků ke splátkám hypotečního úvěru. Dále to je také **příspěvek státu na stavební spoření občana, výstavba sociálních bytů, či dotace na zateplování bytových objektů**. Obce mohou také uplatnit **státní půjčky na modernizaci obecního bytového fondu**: jde o bezúročné půjčky se splatností do 10 let. Z kapitoly Ministerstva práce a sociálních věcí je pak vyplácen **příspěvek na bydlení** pro sociálně slabé občany dle zákona o sociální pomoci. V neposlední řadě poskytuje stát **dotace nestátním neziskovým organizacím** na projekty veřejně prospěšného charakteru pro oblast bydlení. V roce 2008 tato částka činila něco málo přes 11 mil.

Pro rok 2010 již vyhlásil ministr pro místní rozvoj formy podpory a dotace v oblasti bydlení, které jsou uvedeny na internetových stránkách Ministerstva. V následujícím roce se tedy bude jednat zejména o **podporu regenerace panelových sídlišť, podporu výstavby technické infrastruktury** (pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů), **podpora výstavby podporovaných bytů¹¹, podpora oprav domovních olověných rozvodů** s cílem zvýšení kvality pitné vody a **podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2009**, kterým nebylo v roce 2009 umožněno financování dle schváleného „Českého dočasného rámce“. Také v důsledku záplav na severní Moravě v létě 2009 mohou občané, jež byli postiženi živelnou pohromou, získat **příspěvky, úvěry na opravy** a další formy státní pomoci.

6 Uplatnění faktorů efektivnosti

Strečková a Malý rozdělují faktory efektivnosti veřejného sektoru na dvě kategorie: vnější a vnitřní. K vnějším faktorům efektivnosti řadí¹²

- **politické uspořádání společnosti**

Na politiku bydlení se dnes nahlíží jako na citlivou sociálně politickou otázku, jež je předpokladem politické stability a hospodářského rozvoje.

- **fungování ziskového sektoru**

¹¹ Je to podpora zaměřená na výstavbu sociálních nájemních obecních bytů, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení z důvodu svého věku, zdravotního stavu nebo z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti.

¹² STREČKOVÁ, Y., MALÝ, I. Veřejná ekonomie pro školu i praxi. Praha: Computer Press, 1998. s. 214 ISBN 80-7226-112-6. s. 193-196

Vedle státních institucí (Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení) existují ještě v ČR mnoho nestátních neziskových organizací¹³, které díky svým projektům doplňují jejich činnost. Téměř všechny peněžní ústavy pak nabízejí stavební spoření, které jsou podporované státem a výhodně úročeny, a hypoteční úvěry. Na nedostatek bytů se pak snaží reagovat developerské společnosti s výstavbou nových projektů.

- **konkurenční prostředí mezi institucemi veřejného sektoru**
- **financování veřejného sektoru podle jeho výkonu a užitku**

Jak už bylo v první kapitole uvedeno, bydlení představuje pro člověka důležité postavení mezi lidskými potřebami a nedostatek v této potřebě vede často k negativním jevům ve společnosti. Proto je účelné toto odvětví dostatečně podporovat, zejména v nenadálých situacích jako jsou nějaké živelné pohromy a také vytvářet příznivé prostředí pro mladé rodiny, kteří chtějí někde vychovávat své děti.

K vnitřním faktorům efektivnosti patří věda a technika, forma dělby práce, struktura činnosti, systém řazení kvalifikací a iniciativa pracovníků. Byt je poměrně velmi náročným a složitým předmětem, který vyžaduje použití náročných technologií zejména pokud jde o jeho vybavení. Výstavba bytů má neopomenutelné technické a technologické záležitosti, které s projekční a přípravnou činností podmiňují poměrně dlouhou dobu jeho výstavby a je předmětem mimořádně náročným na spotřebu tzv. neobnovitelných surovin a materiálů.¹⁴

7 Aktuální problémy odvětví

7.1 Regulované nájemné

Stát si nechává možnost u věcí a služeb, které považuje za důležité, regulovat ceny. Což však způsobuje, že tržní nájemné je až třikrát vyšší než u bytů s regulovaným nájemným a lidé bydlící buď ve vlastních domech, či v tržním nájemném to cítí jako nespravedlnost. Nejvíce se vůči tomuto ohrazují majitelé nájemních domů. Občanské sdružení majitelů domů, bytů a jiných nemovitostí (OSMD) se snaží domoci náhrady za regulaci nájemného. U českých soudů navzdory mnohým rozhodnutím Ústavního soudu zatím neuspěli a u Evropského soudu se proces také vleče.¹⁵ Na druhé straně pak stojí nájemníci, kteří se bojí přílišného zvýšení

¹³ Např. Sdružení nájemníků ČR, nebo Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků.

¹⁴ ČÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení*. 1. vydání Brno: MU, 1999. 13s. ISBN 80-210-2240-X

¹⁵ IDNES, *Článek: Regulované nájemné: dvě strany barikády*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: http://finance.idnes.cz/regulovane-najemne-dve-strany-barikady-d94-/uver.asp?c=A090709_113843_uver_bab

nákladů na bydlení. A státu se do deregulace moc nechce a danou skutečnost hájí sociálními úmysly a snahou o zajištění životního standardu pro příjmově slabší domácnosti. Jenže jestli zde hraje hlavní roli sociální politika si nejsem zas tak jistá, protože do bytů s regulovaným nájemným se noví lidé a rodiny dostávají docela problematicky a tak pro nové mladé rodiny, které si chtějí založit svou domácnost nezbude nic jiného než platit vysoké tržní nájemné. Ale součástí sociální politiky by měla být hlavně podpora mladých rodin.

„Letos o třicet a příští rok průměrně o 17 procent se může zvýšit regulované nájemné v zemi podle prognózy Ministerstva pro místní rozvoj. Prognóza se opírá o propočty podle kalkulačky nájemného, kterou ministerstvo uvedlo do provozu na své webové stránce. Smyslem deregulace je vyrovnání podmínek na trhu s bydlením, který regulované nájemné deformuje téměř dvacet let. Regulace se týká 750 tisíc bytů, to je asi pětina bytového fondu v zemi.“¹⁶

Snad se takovými postupnými krůčky vlády, resp. politiků, postupem času přeci jen dočkáme deregulace nájemného.

7.2 Stávající bytový fond

„Česká republika obtoží ve srovnání s evropskými státy v počtu bytů i ploše bytů na jednoho obyvatele. Bytový fond je však zastaralý a se značným dluhem na zanedbané údržbě. Zlepšení technického stavu domů a bytů zůstává zatím převážně na vlastnících. Výjimkou jsou domy postavené panelovou technologií, kde stát podporuje plošně rekonstrukce. Kvalita rekonstrukcí a objem podpory však nejsou uspokojivé. Druhá podpora je forma využití finančních prostředků z evropských fondů v rámci IOP pro města nad 20 tisíc obyvatel. Jde však o malý rozsah pomoci s využitelností pouze pro části některých měst. V letech 2009 až 2015 bude realizována i podpora bydlení z fondů EU v rámci Integrovaného operačního programu. Půjde o financování veřejných prostranství, regenerace bytových domů a pilotní projekty pro řešení bydlení romských komunit.“¹⁷

¹⁶ Hospodářské noviny, Článek: *Regulovaný nájem do dvou let vzroste až o polovinu*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://hn.ihned.cz/c1-37662620-regulovany-najem-do-dvou-let-vzroste-az-o-polovinu>

¹⁷ Sdružení nájemníků: Článek: *Aktuálně o tom, jaký je náš trh s byty*, [online], [cit. 28.12.2009], Dostupné z WWW: http://www.son.cz/info.php?event_akce=Info_Detail&id_info=2009000070

Jeden z problémů stávajícího bytového fondu se týká zanedbanosti zejména vícepodlažních bytových domů. Kdy některé domy v našich sídlištích v současné době již dožívají (týká se to hlavně panelových domů z let 1960 – 1970) a je třeba je opravit a modernizovat. Problém je, že současné ceny oprav domů jsou vyšší než původní pořizované ceny celých domů. Dále existuje nedostatek zdrojů na řádnou péči o bytový fond, na odstraňování zanedbané údržby a na modernizace a rekonstrukce. Jako další problém bytového fondu se uvádí jeho úbytek. Vzhledem k přirozenému úbytku bytů vlivem jejich stárnutí by se mělo každoročně postavit nejméně 30 000 až 50 000 bytů nových.¹⁸

Informace z *tabulky č. 2*, které jsou možné najít na webových stránkách MMR, je sice vidět, že v období do roku 2003 je počet každoročně dokončovaných bytů menší než požadovaný minimální počet 30 000, což by opravdu nasvědčovalo úbytku bytového fondu. Od roku 2004 však počet dokončených bytů stoupá. Stoupá i počet zahájených bytů, což by logicky mělo znamenalo i větší počet dokončených bytů v budoucnosti.

Tabulka č. 2

Objem bytové výstavby v ČR

	Počet dokončených bytů	Počet zahájených bytů	Počet rozestavěných bytů
2001	24 759	28 983	121 705
2002	27 292	33 606	129 609
2003	27 127	36 496	139 132
2004	32 268	39 037	146 801
2005	32 863	40 381	155 202
2006	30 190	43 747	168 825
2007	41 649	43 796	170 972

Zdroj: MMR

¹⁸ PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 2. vydání Praha: ASPI, a.s., 457 s., ISBN 80-73 57-052-1

8 Komparace se zemí EU (Francie). Provázanost na EU.

Ve Francii obdobně jako u nás existuje Státní fond bydlení, ze kterého stát poskytuje příspěvky na individuální podporu bydlení i na výstavbu nájemních bytů. Podniky odvádějí určité množství finančních prostředků na bytovou výstavbu pro své zaměstnance. Stát přispívá na bydlení sociálně slabým rodinám a zdravotně postiženým občanům. Do procesu výstavby a obnovy sociálních bytů se kromě privátního sektoru zapojují již od roku 1950 organizace HLM ("Habitation a loyer modéré"), které jako veřejné, popř. družstevní nebo akciové neziskové organizace, řídí výstavbu a správu nájemných bytů, jejich komplexní regeneraci, včetně regenerace obytného prostředí. Organizace HLM působí vždy od prvních organizačních kroků, přes proces projektové přípravy, zajištění financování a realizaci celého procesu regenerace. V současné době HLM spravuje 3,3 miliony bytů. Francie je asi jednou ze zemí, jež má širokou síť organizací, institucí a společenství, které spolu se státními intervencemi zajišťují již dlouhodobě proces obnovy sociálních čtvrtí, zejména typu panelových sídlišť.¹⁹

Bytová politika na úrovni EU není jednotná, ani orgány EU nemají přímé kompetence v oblasti bytové politiky. Bytovou politiku monitoruje Komisař pro sociální politiku a EU se o problematiku bydlení zabývá jedině v tom případě, kdy dosažení stanovených cílů je možné lépe prostřednictvím orgánů EU, než prostřednictvím jednotlivých členských zemí (*podle čl. 3b Maastrichtské smlouvy*).

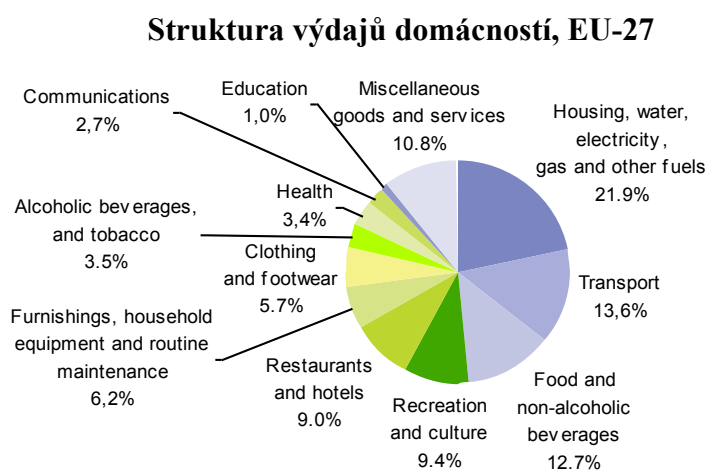
8.1 Dostupnost bydlení v zemích EU

Při komparaci finanční dostupnosti bydlení je nutné si uvědomit, že struktura bytového fondu podle vlastnictví a uživatelského vztahu k nemovitosti je v zemích EU velmi diferencovaná. Najdeme zde sice jak vlastnický tak nájemní sektor, ale jejich podíl se v jednotlivých zemích liší. Například vlastnický sektor je velmi silně zastoupen v Irsku, Španělsku a Řecku, kde tvoří více jak 70%. V Itálii, Velké Británii, Portugalsku, či Norsku je to pak okolo 60%. Naopak země s docela slabým podílem vlastnického bydlení patří Německo (38%), Švédsko

¹⁹ MMR, Článek: *Opravy panelových bytových domů-přehled zahraniční zkušenosti*, [online], [cit. 28.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Opravy-panelovych-bytovych-domu---prehled-zahranic>

(43%), nebo Nizozemí s 47%.²⁰ Česká Republika se pak se svými 46% řadí spíše k zemím s docela slabým podílem vlastnického bydlení. Tato skutečnost přirozeně ovlivňuje výši průměrných výdajů na bydlení v dané zemi a má vliv na odlišné zatížení rodinných rozpočtů. V průběhu let minulého století se výdaje na bydlení postupně staly složkou, která nejvíce zatěžuje rodinné rozpočty evropských domácností a do té doby dominující výdaje na potraviny byly odsunuty na druhé místo. Podle následujícího grafu, který byl v roce 2009 publikovaný Eurostatem²¹, můžeme vidět, že téměř 23% všech výdajů domácností evropského průměru jsou vynakládány na bydlení a výdaje s ním spojené.

Graf č. 1:



Zdroj: Eurostat Yearbook 2009

²⁰ LUX, M. *Bydlení věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vydání Praha: Sociologické nakladatelství, 2002, 18s. ISBN 80-86429-12-1

²¹ *Eurostat Yearbook*, Dostupné z WWW:

http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/publications/eurostat_yearbook

9 Závěr

Tato práce se měla blíže zabírat problematikou odvětví bydlení v ČR, jakožto jednou ze základních lidských potřeb, jež lidé pocítují ve svém životě a která je neméně důležitá a naléhavá jako je potřeba výživy a oblékání. Byly zde vysvětleny základní charakteristiky odvětví, jejich institucionální struktura a organizace, dále se práce zabývala historickými aspekty a vývojích pohledu na oblast bydlení v historii. V navazujících kapitolách se dále pojednává o uplatnění veřejné volby a kontroly, o analýze finančních zdrojů a možnostech ekonomické účasti státu a obcí při zajišťování bydlení, také o uplatnění faktoru efektivnosti a v neposlední řadě též o aktuálních problémech, jež jsou momentálně spojeny s problematikou bydlení v ČR. Na závěr je práce věnovaná stavu bytové politiky v České republice a ve Francii a doplňuje tuto kapitolu o dostupnost bydlení v zemích Evropské unie.

10 Přehled legislativy

Zákon č. 116/1990 Sb. Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor

Zákon č. 72/1994 Sb. Zákon o vlastnictví bytů

Zákon č. 211/2000 Sb. Zákon o Státním fondu rozvoje bydlení, o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky

Zákon č. 378/2005 Sb. Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení

Zákon č. 107/2006 Sb. Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

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

Zákon č. 345/2009 Sb. (nabývá účinnosti k 1. 1. 2010) Zákon o vlastnictví bytů, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb.

11 Použitá literatura

11.1 Literatura

- REKTOŘÍK, J. *Ekonomika veřejného sektoru*, DSO, 1. vydání, Brno: Masarykova Univerzita, 2004. 77 s, ISBN 80-210-3330-4
- PEKOVÁ, J., PILNÝ, J. *Veřejná správa a finance veřejného sektoru*, 2. vydání Praha: ASPI, a.s., 2003. 456 s, ISBN 80-73 57-052-1
- STRECKOVÁ, Y., MALÝ, I. *Veřejná ekonomie pro školu i praxi*. Praha: Computer Press, 1998. 214 s. ISBN 80-7226-112-6.
- CÍSAŘ, J., REKTOŘÍK, J. *Ekonomika bydlení*. 1. vydání Brno: MU, 1999. 13s. ISBN 80-210-2240-X
- LUX, M. *Bydlení věc veřejná. Sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. 1. vydání Praha: Sociologické nakladatelství, 2002, 18s. ISBN 80-86429-12-1

11.2 Internetové zdroje

- *Internetové stránky MMR*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika>
- *Internetové stránky SFRB*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.sfrb.cz/>
- *Koncepce bytové politiky*, MMR 2005, [online], [cit. 26.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/CMSPages/GetFile.aspx?guid=1ad2396e-2c60-4d72-bed7-e35322a08312>
- *Hospodářské noviny, Článek: Regulovaný nájem do dvou let vzroste až o polovinu*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: <http://hn.ihned.cz/c1-37662620-regulovany-najem-do-dvou-let-vzroste-az-o-polovinu>
- *IDNES, Článek: Regulované nájemné: dvě strany barikády*, [online], [cit. 27.12.2009], Dostupné z WWW: http://finance.idnes.cz/regulovane-najemne-dve-strany-barikady-d94-/uver.asp?c=A090709_113843_uver_bab
- *Sdružení nájemníků: Článek: Aktuálně o tom, jaký je náš trh s byty*, [online], [cit. 28.12.2009], Dostupné z WWW: http://www.son.cz/info.php?event_akce=Info_Detail&id_info=2009000070

- *Eurostat Yearbook*, Dostupné z WWW:
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/publications/eurostat_yearbook
- MMR, *Článek: Opravy panelových bytových domů-přehled zahraniční zkušenosti*, [online], [cit. 28.12.2009], Dostupné z WWW: <http://www.mmr.cz/Bytova-politika/Statistiky-Analyzy/Analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni-%281%29/Opravy-panelovych-bytovych-domu---prehled-zahranic>

12 Seznam tabulek a grafů

Tabulka č. 1:	Výdaje státu na bydlení (v mil.)
Tabulka č. 2:	Objem bytové výstavby v ČR
Graf č. 1:	Struktura výdajů domácností, EU-27

13 Použité zkratky

MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPSV	Ministerstvo práce a sociálních věcí
MF	Ministerstvo financí
SFRB	Státní fond rozvoje bydlení
HLM	Habitation a loyer modéré - bydlení za dostupné nájemné