

Petra Truhlářová¹

BYDLENÍ V ČESKÉ REPUBLICE

HOUSING IN CZECH REPUBLIC

Abstract

After change of political situation in 1989 trend of housing policy aimed at progressive finishing of residential construction and cooperative apartments construction. State followed a principle according to which everyone should concern oneself with his housing, even though henceforward, but with big restriction, it was supported municipal residential construction and in form of mortgages and construction savings also proprietary housing. However this has been proved in the course of time as insufficient, because inferior social groups of population were not and are not able to provide their own suitable housing.

Úvod

Po změně politické situace po roku 1989 vývoj bytové politiky směřoval k postupnému ukončení bytové výstavby a výstavby družstevních bytů. Stát postupoval podle zásady, že o své bydlení se má každý postarat sám, i když nadále, ale s velkým omezením, byla podporována obecní bytová výstavba a cestou podpory hypoték a stavebního spoření bylo podporováno vlastnické bydlení. To se však ukázalo být nedostatečné, protože slabší sociální skupiny obyvatelstva si nebyli a nejsou schopni obstarat vlastní vhodné bydlení. A ani v současné době nepochází výstavba nájemních bytů, ale pouze bytů obecních, které jsou stavěny s veřejnou podporou. Ale pro potřeby obyvatel je tato výstavba nedostačující.

Možnost naplnění zájmů státu v oblasti bydlení je stanovována tím, že obce nemají přesnou úlohu v oblasti bydlení. Jednak musí maximalizovat výnosy ze svého majetku, aby efektivně naplnily svůj podíl na obecním rozpočtu a současně mají za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany v etn bydlení.

Což připředstavuje, že poskytnou nájem bytu osob, které nebude schopna platit nájem a platby spojené s používáním bytu, je těžko realizovatelné. Obec je pak nucena si vybírat mezi rolí „hospodáře“ a rolí „pomocníka“. K poskytnutí pomoci skupinám osob, které jsou v sociální nouzi nejsou obce zavázány a stát nemá nástroj, kterým by plnil tyto úkoly mohl prosazovat. To i úzce souvisí s tím, že není jasná definice segmentu sociálního bydlení. Bytová koncepce státu má za úkol, aby tato role byla svěřena obci, která má rychleji reagovat na poměry v lokálním bytovém trhu a vytvořit obci potřebné podmínky. K tomu by měl v budoucnosti pomoci i sociálně zaměřený bytový fond a úsporná ubytovací zařízení.

Pro zajištění bydlení koncepce počítá s tím, že:

- občané snadnějším způsobem mohou své bydlení financovat z nástrojů hypotečního financování vlastnického bydlení,
- občané správným způsobem mohou využívat stavebního spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory s prostředků státního fondu rozvoje bydlení,

¹ autor: Truhlářová, Petra, Ing., VUT Brno, Fakulta stavební, Ústav a ekonomie a řízení ve stavebnictví, Rybkova 1, 602 00 Brno, pettru@email.cz
recenzent:

- pro obany s nižším příjmy je určen nov koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaný obcí pomocí neziskových bytových společností,
- pro obany s nízkým příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů s podporou ze zdrojů MMR a SFRB a stávající nájemní byty obce.

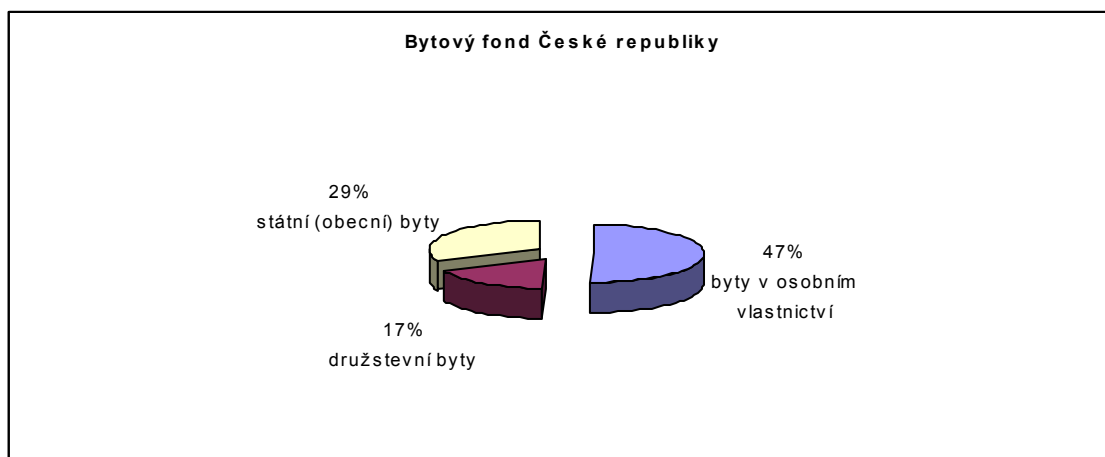
1. Současný stav bytového fondu ČR

Bytový fond zahrnoval podle sčítání lidu k 1. březnu 2001 celkem 4 366 293 bytů, z toho 3828 tis. trvale obydlených bytů, tedy v průměru 427 bytů na 1000 obyvatel a 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Z 539 tisíc trvale neobydlených bytů je 22 % obydleno přechodně; tyto byty však často fakticky slouží trvalému bydlení. V celkovém pojetí tedy neexistuje plošný bytový deficit. Nicméně atraktivní lokality, z nich nejvíce Praha, jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměry širokou nabídkou a výdajovými možnostmi značné části domácností. Hlavním problémem je tedy nedostatek přiměřených a současně cenově dostupných bytů, tedy nízká finanční dostupnost bydlení, která se dotýká zejména sociálně slabších domácností.

Ve struktuře bytového fondu jsou zastoupeny dostatečně všechny typy bydlení z hlediska právního druhu užívání bytu:

- 47 % bytů je užíváno vlastníkem domu i bytu,
- 17 % představuje družstevní bydlení,
- 29 % tvoří nájemní byty (z tohoto počtu však 17 % činí byty obecní, které jsou často privatizovány; tím dochází k významným vlastnickým transferům a změnám ve skladbě bytového fondu).

Graf 1: Bytový fond ČR



Průměr má velikost trvale obydleného bytu v roce 2001 činila 76 m² celkové plochy a 49,5 m² obytné plochy. Počet obytných místností připadajících na 1 trvale obydlený byt byl 2,72. Podíl bytů I. kategorie činil v roce 2001 88,5 %, II. kategorie 7,5 %.

Tab. 1: Veľkosti byt v dokon ených bytových dom ech

Rok	Podíl z celkového po tu byt (%)						
	garsoniery	Byty s kuchyní a				Po etpokoj na 1 byt	Pr m má obytná plocha 1 bytu (m2)
		1 pokojem	2 pokoji	3 pokoji	4 a více pokoji		
1995	7,0	42,51	9,0	33,2	8,3	2,07	39,5
1996	8,2	34,31	23,9	26,6	7,0	2,04	40,7
1997	18,6	30,51	33,8	18,6	8,5	2,03	45,3
1998	13,5	20,71	29,6	26,5	9,7	2,20	49,9
1999	12,8	24,91	27,9	25,7	8,7	2,07	51,0
2000	8,5	22,81	37,5	25,7	5,5	2,02	45,2
2001	9,7	21,31	36,7	25,1	7,2	2,10	48,0
2002	11,5	31,51	31,1	20,7	5,2	1,90	43,7

Zdroj: výkaznictví SÚ

Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se postupn dále zlepšuje a zvyšuje se rovn ž kvalita bydlení. Zlepšování bytové situace je dáno vlivem rostoucí nové výstavby i m odemizace bytového fondu. Po et dokon ených byt se pohybuje nad úrovní 25 tisíci byt ro n (v roce 2003 bylo dokon eno více jak 27 tisíc byt). Po et ro n zahajovaných byt se pohybuje nad úrovní 36 tisíc byt . D vod tohoto pozitivního vývoje je více, nejvýrazn jším je rozvoj hypote ního úv rování v etn p íznivého vývoje úrokových sazeb, který zvýšil dostupnost vlastnického bydlení.

Tab. 2: D okon ená bytová výstavba podle po tu byt

Republika, kraje, okresy	D okon ené byty		
	celkem	v rodinných domech	v bytových domech
eská republika celkem	32 268	13 302	10 722
Kraje			
H lavní m sto Praha	5 924	884	4 156
St edo eský kraj	6 127	3 376	1 658
Jího eský kraj	2 193	987	478
P lze ský kraj	2 032	761	633
Karlovarský kraj	503	254	74
Ústecký kraj	888	572	69
Liberecký kraj	1 316	499	548
Královéhradecký kraj	1 322	548	438
Pardubický kraj	1 580	627	405
K raj V yso ína	1 581	722	428
Jihomoravský kraj	3 842	1 543	1 132
Olomoucký kraj	1 462	638	373
Zlínský kraj	1 494	804	191
Moravskoslezský kraj	2 004	1 087	139

Zdroj: výkaznictví SÚ

Poizovací ceny dokončených bytů jsou závislé na použité technologii, typu výstavby a lokalit. V roce 2003 byla průměrná cena 1 m² užitkové plochy bytu v rodinném domě 17,1 tis. Kč a v bytovém domě 21,6 tis. Kč. Výrazně levnější jsou ceny bytů v nástavbách apod.

Tab. 3: Dokončená bytová výstavba podle počtu bytů

Ceny nových a starších bytů v Kč /m ² , byt 3+1 68m ² I. kat.		
Kraj	nový	starší
Praha	44 000	30 000
Středočeský	20 300	15 500
Karlovarský	18 000	12 500
Ústecký	13 500	8 500
Vysočina	17 200	12 300
Liberecký	16 500	11 600
Královéhradecký	17 000	14 500
Pardubický	19 500	14 000
Jihočeský	19 000	16 500
Plzeňský	18 500	14 000
Olomoucký	18 700	10 500
Zlínský	16 700	13 800
Moravskoslezský	13 000	10 000
Jihomoravský	19 500	14 200

Zdroj: tisk, Hypoteční banka

Ceny nemovitostí, které v nedávné minulosti rostly v důsledku očekávání vstupu do EU a také díky růstu poptávky podpořené nízkými úroky u hypotečních úvěrů a úvrze stavebního spoření, se postupně stabilizují. Hlavními cenotvornými faktory jsou opět ebení nemovitostí, velikost obce, v Praze pak umístění nemovitosti. S rostoucím zájmem o nákup bytů se snižuje poptávka po pronájmech. Postupně začínají klesat i volně smíšené nájemné. Sazby dříve regulovaného maximálního nájemného se pohybují v bytech I. kategorie od 15,23 Kč /m² v obcích s počtem obyvatel do 10 tisíc až po nejvyšší sazbu 37,07 Kč /m² v Praze.

Výdaje na bydlení významně zatěžují domácnosti². Ukazatel podílu výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby všech domácností, v němž jsou zahrnuty též imputované nájemné³ za vlastnické bydlení (tedy srovnatelný mezinárodně), činil v roce 2002 celkových 23,36 %; předběžný odhad hodnoty tohoto ukazatele za rok 2003 je 23,51 %. Přitom 42% z tohoto odhadovaného podílu tvoří imputované nájemné (9,87 % z finální

² Vláda nemůže ovlivňovat ceny energií, nebo se jedná o kompetenci Energetického regulačního úřadu.

³ Imputované nájemné, nebo také hypotetické nájemné, představuje odhad spotřeby bydlení za byty užívané jejich vlastníky.

spotěby domácností), 36 % energie (8,39 % z finální spotěby) a napáklad jen 14 % skutečné nájemné v nájemných a družstevních bytech (3,25 % z finální spotěby).

Dlouhodobě dochází k růstu cen bydlení a k diferenciaci ve spotěbě bydlení. Zátěž spotěbním i výdaji na bydlení domácností bydlících v nájemných bytech je v současné době v průměru nepatrně vyšší než v jiných formách bydlení. Za velkou finanční zátěž považuje vydání na bydlení téměř 37 % domácností, pro polovinu domácností jsou tyto náklady přijatelnou zátěží a necelým 9 % domácností není placení výdajů na bydlení žádnou potíží.

Naprostá většina domácností (80 %) je se svým současným bydlením spokojena. S vlastní bytovou situací není vůbec spokojeno pouze 6 % osob žijících ve městech a zhruba 4 % osob z venkova. Za jevy zhoršující kvalitu bydlení jsou považovány zejména nedostatečná velikost bytu a jeho špatný stavební technický stav. Se spokojeností s vlastním bydlením kontrastuje značná nespokojenost s celkovou situací v oblasti bydlení, tj. nespokojenost s bytovou politikou státu. Tu deklarují především ti, kteří stojí před úkolem zajistit si bydlení. Často se jedná o mladé lidi, kteří jsou nuceni poptávat bydlení na volném trhu.

Problémem je rostoucí skupina lidí, kteří si nejsou schopni zajistit nebo udržet odpovídající bydlení ani při využití stávajících nástrojů sociální a bytové politiky. Obecně ne vždy dostatečně využívají sociální služby přispívající k prevenci ztráty bydlení a posilující schopnost ohrožených skupin domácností si bydlení udržet. Zaujmavě tak dochází k vytváření znevýhodněných skupin osob mimo dosah standardních podpůrných nástrojů, prohlubování jejich sociální a prostorové segregace a s tím souvisejícím rozšiřováním některých sociálně patologických jevů.

Problémem je také nesoulad mezi preferencemi domácností a existující nabídkou bydlení. Tato nerovnováha, která je ovlivňována i nesouladem mezi nabídkou bydlení a trhem práce, se jeví jako neuspokojená poptávka po bydlení obecně a projevuje se především v existenci černého trhu s nájemnými byty a ve vysoké úrovni tržního nájemného.

Nejdůležitější změny, kterým v posledních letech došlo, jsou tyto:

- vlivem pokračující privatizace bytového fondu došlo k rozšíření sektoru vlastnického bydlení (vzniklo cca 7.000 Společenství vlastníků jednotek) a také sektoru družstevního bydlení (vznik až 15.000 nových bytových družstev),
- rozvinul se systém financování bydlení, tj. stavební spoření a hypoteční úvorkování, včetně souvisejících podpůrných nástrojů; využití těchto finančních nástrojů při pořízení bydlení i při opravách a modernizacích bytového fondu se významně zvýšilo,
- pokračovala diverzifikace trhu s bydlením, zejména se prohlubovaly rozdíly v situaci na lokálních trzích mezi velkým i atraktivním i městy na straně jedné a malými sídly na straně druhé,
- pokračoval růst v oblasti nové výstavby - každoročně dochází k zahájení výstavby více než 35 tisíc bytů a dokončení více jak 25 tisíc bytů.

2. Situace v jednotlivých sektorech bydlení

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí. Zahrmuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivými byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převedení družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména

nov postaveného, je vzhľadom k p íj m v tšiny dom ácností veľmi nákladné, a preto sa na n j orientujú p edevším dom ácnosti se st ední m i a vyšším i p íj m y, ktoré m ohou využiť hypote ní úv r. V d sledku deform ací nájem ního sektoru se ada st edn p íj m ových dom ácností, zej m éna za ímajících, „nucen “ orientuje na vlastnický sektor, zatím co v prost edí fungujícího trhu s nájem ní m i byty by svou bytovou potrebu tyto dom ácnosti uspokojovaly nájem ní m bytem.

D ružstevní sektor, který je tvo ený z velké ásti dom y postaveným i panelovou technologi í ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev zaujím á cca 17 % bytového fondu a funguje bez v tších problém . V zhl edem k legálním úplatným p evod m lenských práv a povinností se bydlení v družstevním byt velmi blíží vlastnickému bydlení (zvl. ve v tších m stech je cena družstevních byt tém shodná s cenou vlastnického bydlení, v d sledku ehož se družstevní byty ocitají m im o dosah dom ácností se st ední m i p íj m y, jim ž byly p vodn ur eny). Nová bytová družstva vznikají p i privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez v tších problém . V ýstavba družstevního bydlení v sou asné dob není státem podporována, její oživení však p inese nová podpora, jejíž právní rám ec již byl p edložen Poslanecké sn m ovn ke schválení.

Soukrom ý nájem ní sektor tvo í v sou asnosti jen cca 12 % bytového fondu. Jeho fungování je negativn ovliv ováno d sledky d íve uplat ované regulace nájem ného a n kterým i prvky sou asné ob anskoprávní úpravy nájm u bytu. D sledkem je, že chybí zej m éna levné nájem ní byty pro dom ácnosti s nižším i p íj m y, které si nem ohou dovolit finan n participovat na po ízení vlastnického bydlení a pro které je hrazení tržního nájem ného ve v tších a atraktivních sídlech p íliš nákladné. V ýstavba v tom to sektoru, až na ojedín lé výjim ky (nap . p dní vestavby), neprobíhá, p edevším z d vodu silné právní ochrany nájem c a proto, že pro potenciální investory je zajímav jší vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prost edk . ást nov postavených byt v developerské výstavb , které jsou rozprodávány do vlastnictví podle zákona o vlastnictví byt , je pronajím ána na základ nájem ních smluv - v tšinou na dobu ur itou n kolika let. Podle análýz je tak 30 – 40 % t chto nových byt užíváno nájem ní m právem , protože ada kupc investuje do nákupu byt z jiných d vod , než je uspokojení vlastní bytové pot eby – jedná se nap . o „odloženou“ pot ebu (pro d ti) nebo uložení finan ních prost edk apod. Po vstupu R do EU se zvýšil podíl zahrani ních kupc (právnických osob), které kupují nové byty a nabízejí je k nájm u; jedná se v tšinou o byty nadstandardní až luxusní. Rozši ující se nabídka nových i straších nájem ních byt na volném trhu tak „sráží“ výši tržního nájem ného dol , a to diferencovan v n kterých lokalitách až o 30 % (starší byty v panelových sídlištích).

Sektor obecních nájem ních byt tvo í cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativn ovliv ováno d sledky d ív jší regulace nájem ného a ob anskoprávní úpravou nájm u bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasn á. Obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v d sledku uplat ované nájem ní politiky, jak sociální, tak zcela kom er ní funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je m asivn podporována státem , jejím výsledkem však dosud bylo p edevším bydlení stav né s finan ní ú astí jeho uživatel . Zacílení této podpory na dom ácnosti s vym ezeným i p íj m y a na osoby, které jsou znevýhodn ny ze zdravotních, sociálních a jiných d vod , je realizováno teprve od roku 2003.

3. Zám ry týkající se jednotlivých sektor

V lastnické bydlení, které je tvo eno rodinným i dom y a byty ve vlastnictví, se bude i nadále plynule rozši ovat prost ednictvím nové výstavby a áste n i privatizací bytového fondu. Na tento typ bydlení se orientují dom ácnosti se st ední m i a nadpr m mým i p íj m y,

kteře si mohou dovolit výstavbu (koupí) financovat prostřednictvím hypotéčního nebo jiného úvěru.

Družstevní sektor je opět podporován novou výstavbou. Bude určen hlavně pro skupiny obyvatelstva se středními příjmy, které jsou ochotny se podílet na pořízení svého bydlení, mohou platit nákladové nájemné, ale nemají dostatečné příjmy na to, aby si mohli financovat vlastnické bydlení pomocí hypotéčního úvěru. Podpora na výstavbu družstevních bytů je poskytována od roku 2005 na základě „Zákona o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změnách některých zákonů“, který byl schválen vládou v říjnu 2004.

Soukromý nájemní sektor zajišťuje nabídku bydlení pro osoby, které jsou mobilní a flexibilní v oblasti bydlení, pro osoby hledající krátkodobé řešení své bytové situace apod. V tomto sektoru by mělo být postupně zaváděno smluvní nájemné v míře srovnatelném s nájemným, které bude brát zřetel na nájemce, kteří užívají v soukromí byty v domech soukromých pronajímatelů.

Obecní nájemní sektor by měl sloužit především k naplňování veřejných zájmů (pro obce, které si nejsou schopny obstarat bydlení na volném trhu). Proto musí vláda nejprve ujasnit úlohu obecního bytového fondu a to hlavně ve vztahu k úkolům, které vyplývají ze zákona o obcích. Kroky, které budou v této provedeny, budou souviset hlavně s novým přístupem k nájmu a novelizací právní úpravy nájmu bytů. Jde hlavně o to, aby byl obecní fond co nejeftivněji využíván a hospodaření s ním nebylo ztrátové. Existující bytový fond bude zčásti postupně privatizován a doplněn novou výstavbou podporovanou státem. Bude pokračovat i poskytování sociálně zacílených dotací a dále budou nově vytvořené podpůrné nástroje, které umožní obcím se podílet na výstavbě nájemních bytů pro střední příjmové skupiny obyvatelstva,

Neziskový nájemní sektor bude mít za cíl zajistit cenově dostupné bydlení domácnostem, které nejsou schopny se podílet na zajištění svého bydlení. O vznik tohoto druhu bydlení se bude teprve vláda zasazovat. Rozvoj tohoto typu bydlení je ale podmíněn vznikem úplně nového zákona, který bude upravovat jak poskytování podpory, ale hlavně postavení a činnost subjektů, které budou neziskově nájemní bydlení stavět a poskytovat. Poskytovatelem tohoto typu bydlení by měly být právnické osoby, které budou dodržovat zásady obecné prospěšnosti a na jejich činnosti se budou moci podílet i obce [2].

4. Podpůrné nástroje v oblasti bydlení

V současných podmínkách České republiky existují tyto podpůrné nástroje bydlení:

- programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj,
- podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení,
- podpory poskytované jinými resorty,
- nepřímoé formy podpory (daňové úlevy) [2].

4.1 Programy financované ze státního rozpočtu MMR

Do tohoto typu programů se řadí „Podpora rozvoje bydlení“ a „Podpora hypotéčních úvěrů“.

„Podpora rozvoje bydlení“ se skládá z více podprogramů.

Podpora regenerace panelových sídlišť – podle nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť. Tento podprogram má za cíl vytvořit podmínky pro postupnou péči o současných monofunkčních sídlištních celcích na atraktivní polyfunkční městské části. Formou podpory

je ú elová dotace poskytována do výše 70% rozpo toových náklad na jednotlivé aktivity, které slouží k napln ní cíle. Podpora m že získat obec sm inim álním po tem byt 150 na panelovém sídlišti.. Podpora m že být poskytnuta nap .na zpracování regula ního plánu panelového sídliš , výstavby ve ejných prostranství a cyklistických stezek, vybudování protihlukových st n, parkovacích m íst, úpravy a budování rekrea ních m íst apod.

Podpora výstavby nájem níh byt – cílem této dotace je výstavba nájem níh byt ve vlastnictví obcí. Tyto byty jsou ur eny pro p íjm ov vym ezené skupiny obyvatelstva. Vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytu nesm í být p evedeno na jinou osobu než je obec a není um ožn no sdružování finan níh prost edk obce s jinou právnickou í fyzickou osobou.. Výše dotace na jeden byt iní m axim áln 550 tis. K , v p ípad , že je nutno vybudovat m ístní kom unikace, vodovod a kanalizaci se dotace zvyšuje na m ax. 630 tis. K . V souladu se závazky MMR , které se týkají hospodárného nakládání s energií⁴, je navržena odstup ovaná výše dotace v závislosti na zp sobu ešení tepeln technických vlastností budovy.

Podpora výstavby nájem níh byt na venkov – cílem této podpory (v souladu s trvale udržitelným rozvojem venkova) je vznik nájem níh byt pro p íjm ov vym ezené osoby v nevyužívaných budovách na územ í obce s nejvýše 1 999 obyvateli.

Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných dom - cílem je rozší it nabídku zainventovaných pozem k pro následnou výstavbu. Dotace je poskytována v souladu s p edpisem Evropských spole enství podle pravidla de minimis (malého rozsahu) na rozvojových plochách pro bydlení ve vlastnictví obcí. Podpora se poskytuje pouze obcím , kde je sou asn budovaná kom unikace, vodovod a kanalizace a ve výši m ax. 80 tis. K na jeden budoucí pozemek..

Podpora výstavby podporovaných byt – cílem tohoto podprogramu je výstavba nájem níh byt ve vlastnictví obce pro osoby, které jsou znevýhodn ny k p ístupu k bydlení nejen z d vod své p íjm ové situace.

Program zahrnuje t i dota ní tituly:

1. Chrán ý byt – je ur en osobám se sn íženou sob sta ností ze zdravotních d vod nebo z d vod pokro ílého v ku. Výše dotace je poskytována ve výši 600–800 tis. K .
2. Byt na p li cesty - je ur en osobám , které m ají sn íženou schopnost za lenít se do života b žné spole nosti. D otace je poskytována ve výši m ax. 600 tis. K .
3. Vstupní byt – je ur en osobám , které v d sledku nep íznivých životních okolností nem ají p ístup k bydlení, ale jsou schopny si plnit povinnosti plynoucí z nájem ního vztahu. Posky tovaná dotace je ve výši 250 tis. K .

Podpora oprav vad panelové výstavby má za cíl pom oci vlastník m dom postavených panelovou technologií p i nezbytných opravách závažných vad, které zp sobují havarijn í stav budovy. Na opravu takových vad m usí být vydáno rozhodnutí stavebního ú adu podle § 87 a 94 stavebního zákona. Podpora m á form u neinvesti ní dotace a až do 45 % skute ných náklad , ale m ax. 45 tis. K na jednu bytovou jednotku. P íjem ce této dotace m ohou být všichni vlastníci bytové jednotky (obce, družstvo, právnická a fyzická osoba.).

Podpora oprav olov ných dom ovních rozvod má z cíl provedení vým ny olov ných dom ovních rozvod , snížit koncentraci olova v pitné vod a splnit tak závazky, které vyplývají z povinnosti R v i im plem entaci právních p edpis EU v oblasti životního prost edí. Podpora m á charakter p ím é neinvesti ní dotace posky tované prost ednictvím

⁴ Státní program na podporu úspor energie pro rok 2005 dle U snesení vlády R . 1105 z roku 2004

fond obcí ve výši max. 40 % skutečných nákladů na výměnu olověných rozvodů, ale max. 20 tis. Kč na jednu bytovou jednotku.

„Podpora hypotečních úvr“ určena pro mladé lidi do 36 let – podle nařízení vlády . 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvrám osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády . 32/2004 Sb., má za cíl zvýšit dostupnost bydlení pro mladé lidi. Podpora je zaměřena na pořízení staršího bydlení a je poskytována ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvru nebo jeho části do výše 800 tis. Kč. v případě pořízení bytu a 1,5 mil. Kč v případě pořízení rodinného domu. Příjemcem podpory může být mladý člověk, který v době podání žádosti o podporu nedovršil 36 let a v době podání žádosti nemá ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt. Pokud žádají o podporu manželé, musí tyto podmínky splňovat oba. Rodinný dům nebo byt musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení příjemce podpory. Výše úrokové sazby se pohybuje od 1 do 4 % bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, ze které hypoteční banky poskytly nové úvry se státní podporou v předcházejícím kalendářním roce a poskytuje se na dobu max. deseti let.

4.2 Podpory financované ze SFRB

Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby – podle nařízení vlády . 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, má za cíl výstavbu nájemních bytů ve vlastnictví obcí. Poskytnutá dotace je ve výši max. 550 tis. Kč nebo max. 630 tis. Kč pokud je třeba vybudovat komunikace, vodovod a kanalizaci.

Podpora nízkourokových úvr mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu – podle nařízení vlády . 97/2002 Sb., o použití prostředků ze SFRB formou úvrů na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytů osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády . 665/2004 Sb.; má za cíl zvýšit dostupnost nového bydlení mladým lidem do 36 let, kteří nesmí vlastnit a spoluvlastnit bytový dům, rodinný dům nebo byt v době podání žádosti. Jsou-li žadatelé manželé, musí tyto podmínky splnit oba. Podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří jeho příslušenství, nesmí přesáhnout 80 m² a podlahová plocha všech místností bytu v rodinném domě, včetně podlahové plochy jeho příslušenství (kromě garáže), nesmí překročit 120 m².

Podpora nízkourokových úvr mladým lidem do 36 let na pořízení bytu – podle nařízení vlády . 616/2002 Sb., o použití prostředků ze SFRB formou úvrů na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytů osobami mladšími 36 let, má za cíl umožnit pořízení vlastního bydlení osobám do 36 let – manželům žijícím v manželství nebo samostatným osobám, které trvale pečují o nezletilé dítě. Úvr lze použít na financování výstavby bytu. Koup bytu nebo úhrady za převod lenských práv a povinností v bytovém družstvu. Žadatelem mohou být manželé, pokud alespoň jeden z manželů nedosáhne v době podání žádosti veku 36 let nebo samostatně žijící osoba trvale pečující o dítě, která nedosáhne v době podání žádosti 36 let. Žadatel nesmí být v době podání žádosti o úvr vlastníkem bytu, bytového nebo rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu, jsou-li žadatelé manželé, musí tyto podmínky splnit oba. Úvr je poskytován do výše 300 tis. Kč, jeho splatnost je nejdéle 20 let a úročí se 2 %. Poátek splácení jistiny může být odložen o 10 let ode dne, kdy bylo erpání úvrů započato. Fond může povolit přerušování splácení jistiny úvrů ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů, nejdéle na dobu dvou let. Velikost bytu není limitována. Při pořízení bytu novou výstavbou bude v případě narození dítěte (po uzavření úrokové smlouvy) nesplacená část jistiny úvrů snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě.

Program PANEL – podle nařízení vlády . 299/2001 Sb., o použití prostředků SFRB ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů, má za cíl zjednodušit financování komplexních oprav panelových domů, které zahrnuje i zlepšení tepelných technických vlastností domů. Aby byla dotace poskytnuta, předem oprav musí vždy být aspoň oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů a zlepšení tepelných technických vlastností. Dotace bývá poskytována ve výši úroků splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 4 procentní body. Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 4 800 Kč na m² podlahové plochy bytu. Podpora je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, nejdéle 15 let od data uzavření smlouvy o poskytnutí podpory.

4.3 Podpory poskytované jinými resorty

Podpora stavebního spoření – zákon . 96/J99L Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů, má za cíl zajištění plynulé akumulace finančních prostředků, které poskytují stavební spořitelny ve formě úvěrů na financování bytových potřeb. Od novelizace zákona . 96/1993 Sb., o stavebním spoření, které nabylo účinnost od 1.1.2004, která pozměnila parametry systému stavebního spoření: doba spoření je minimálně 6 let, státní podpora činí 15 % z naspořené částky v příslušném kalendářním roce (max. z částky 20 000 Kč). Příjemcem podpory jsou fyzické osoby – účastníci stavebního spoření. Poskytnutí podpory není vázáno na využití v oblasti bydlení, protože jeho cílem je podpora spořících klientů.

Příspěvek na bydlení – zákon 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů, má pokrývat náklady na bydlení rodinám nebo jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmu rodiny za kalendářní čtvrtletí. Aby měla rodina na tento příspěvek nárok, nesmí příjem v rodině přesáhnout 1,6 násobek životního minima rodiny.

Dávky sociální péče – zákon . 428/1991 Sb., o sociální potřebnosti, ve znění pozdějších předpisů, jsou jednorázové nebo měsíčně se opakující peněžité nebo vcné dávky, které doplňují sociálně slabým domácnostem jejich nedostatečný příjem a to na takovou úroveň, aby mohly zabezpečit svoje základní životní potřeby. Pohlíží se k částkám životního minima a ke skutečným nákladům domácností na tyto potřeby.

Podpora vlastníků při zateplování objektů má za cíl snižování energetické nárolosti budov (eská energetická agentura). Podpora se poskytuje vlastníků nebo spoluvlastníků bytových domů na opatření ke snížení spotřeby paliv a energie v budovách. Kritériem při posuzování projektu je maximální přínos v úspore energie dosažený poskytnutou podporou.

Úhrada majetkové újmy bankám má za cíl pomoci bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry (úroková sazba 1 % až 2,7 %) na družstevní a bytovou výstavbu. Finanční prostředky jsou poskytovány ze státního rozpočtu na základě § 45 zákona . 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada spoívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

4.4 Nepříjemné formy podpory (daňové úlevy)

Daňové úlevy vázané na daň z příjmu – podle zákona 586/1992 Sb., o daních z příjmu, ve znění pozdějších předpisů:

- Daň z nemovitosti – podle zákona . 338/1992 Sb., o dani z nemovitosti, ve znění pozdějších předpisů.

- Daňové úlevy vázané na daň z přidané hodnoty – podle zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.

Závěr

Bydlení v České republice prochází neustálými změnami a je potřebné se zaměřit na přesné vytýčení cílů v oblasti bytové politiky.

Jednou ze zásadních domín bytové politiky je využití bytového fondu, zachování péče, rekonstrukce a renovace s aspektem zlepšení kvality bydlení, jejich energetické náročnosti a životního prostředí (tzv. „indoor“ - tedy životní prostředí uvnitř bytu a „outdoor“, tj. humanizace sídlištních prostranství, urbanizace měst a podobně; kvalitním provedením zateplením je možné následně ušetřit až 40 % nákladů na vytápění bytů v domcích).

Postupné rozvinutí bytové politiky je podmíněno vyjasněním a akceptováním rolí, které jednotlivé subjekty působící v oblasti bydlení mají:

- Nejprve je zde občan, pro něhož by mělo být zajištěno bydlení pokud možno vlastními silami prioritně.
- Dále jsou zde nejrůznější subjekty, které nabízejí nebo zprostředkovávají bydlení (stavební a developerské firmy, realitní kanceláře, neziskové organizace apod.). Pro tyto subjekty musí být vytvořeno takové ekonomické prostředí, aby pro ně byla tato oblast zajímavá a byly tak ochotny a schopny nabízet bydlení i služby spojené s bydlením v dostatečném objemu i kvalitě.
- Nezastupitelná je role ve veřejném sektoru, zejména státu, který vytváří odpovídající právní a ekonomický rámec bydlení a může tak intervenovat do trhu s byty cílem zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

Literatura

- [1] Bytová politika. [online] Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. Dostupné na World Wide Web: <http://www.mmr.cz>
- [2] Koncepce bytové politiky. [online] Ministerstvo pro místní rozvoj, 2005. Dostupné na World Wide Web: <http://www.mmr.cz>
- [3] LUX M., SUNEGA P., KOSTELECKÝ T., ERMÁK D. Standardy bydlení 2003/2004: Bytová politika v reaktivní a cílené, ed. Praha: Sociologický ústav AV ČR 2004. Dostupné na World Wide Web: <http://seb.soc.cas.cz>
- [4] Český statistický úřad/ SÚ: Sítání lidu, domů a bytů 2001. Dostupné na World Wide Web: <http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/home>