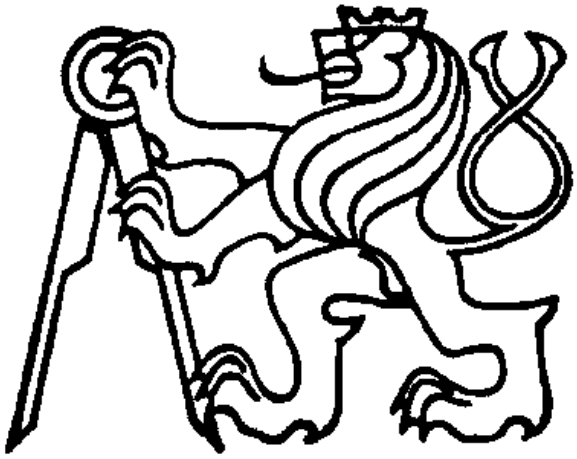
ČESKÉ VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V PRAZE

FAKULTA STAVEBNÍ

Katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví



DIPLOMOVÁ PRÁCE

2019 Bc. Tomáš Vrána

ZADÁNÍ DIPLOMOVÉ PRÁCE

I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: **Vrána** Jméno: **Tomáš** Osobní číslo: **426392**

Fakulta/ústav: **Fakulta stavební**

Zadávající katedra/ústav: **Katedra ekonomiky a řízení stavebnictví**

Studijní program: **Stavební inženýrství**

Studijní obor: **Stavební management**

II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:

Bytová politika a dostupnost bydlení v České republice

Název diplomové práce anglicky:

Housing policy and housing availability in the Czech Republic

Pokyny pro vypracování:

Rámcová osnova diplomové práce:
- bytová politika, cíle, nástroje, související legislativa
- struktura bytového fondu v České republice
- bytová politika městské části Prahy 12, postup privatizace obecních bytů
- analýza situace s bydlením v městské části Praha 12
- návrh řešení pro zlepšení dostupnosti bydlení

Seznam doporučené literatury:

LUX, M., MIKESZOVÁ, M. a SUNEGA, P. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-176-7
LUX, M., KOSTELECKÝ, T. ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1
GOLLER, S., PROSTĚJOVSKÁ, Z. a BROŽOVÁ, L. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:

Ing. Eduard Hromada, Ph.D., katedra ekonomiky a řízení stavebnictví FSv

Jméno a pracoviště druhé(ho) vedoucí(ho) nebo konzultanta(ky) diplomové práce:

Datum zadání diplomové práce: **04.10.2018** Termín odevzdání diplomové práce: **06.01.2019**

Platnost zadání diplomové práce: _____

Ing. Eduard Hromada, Ph.D.	doc. Ing. Renáta Schneiderová Heralová, Ph.D.	prof. Ing. Jiří Máca, CSc.
podpis vedoucí(ho) práce	podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry	podpis děkana(ky)

III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

Diplomant bere na vědomí, že je povinen vypracovat diplomovou práci samostatně, bez cizí pomoci, s výjimkou poskytnutých konzultací. Seznam použité literatury, jiných pramenů a jmen konzultantů je třeba uvést v diplomové práci.

. _____ Podpis studenta

Datum převzetí zadání

© ČVUT v Praze, Design: ČVUT v Praze, VIC

Prohlášení

Prohlašuji, že jsem tuto diplomovou práci s názvem „Bytová politika a dostupnost bydlení v České republice“ vypracoval samostatně na základě vlastních zjištění a materiálů, které uvádím v seznamu použitých zdrojů. Nemám námitek proti užití tohoto školního díla ve smyslu § 60 zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změněně kterých zákonů, pokud bude toto dílo řádně citováno.

V Praze dne 5. ledna 2019 Bc. Tomáš Vrána

……..

Poděkování

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu této diplomové práce Ing. Eduardovi Hromadovi, Ph.D. a Ing. Jiřímu Veselému, který je vedoucím na stavebním úřadě v městské části Prahy 12, za čas, potřebné informace a rady, se kterými jsem pracoval a mohl jsem díky tomu sepsat svou práci.

Bytová politika a dostupnost bydlení v České republice

Housing policy and housing availability in the Czech Republic

Abstrakt

Diplomová práce je zaměřena na aktuální problematiku bytové politiky a dostupnosti bydlení v České republice. V úvodu práce shrnuji základní pojmy, charakterizuji typy obytných souborů, popisuji bytový fond a pojmy bytového fondu spojeny s privatizací. V dalším úseku specifikuji bytovou politiku společně s jejími nástroji, související legislativou a cíli. Hlavním cílem této práce je analyzovat situaci v oblasti bytové politiky, zmapovat aktuální situaci v rámci bydlení a především prezentovat konkrétní příklady v ohledu velmi špatné dostupnosti zejména vlastnického sektoru, ale i nájemního sektoru bydlení na území hlavního města Prahy. V poslední části práce analyzuji vybranou městskou část Prahu 12, kde konkrétně charakterizuji problémy s možností získání nájemního či sociálního bydlení na území této části, zde i hodnotím celkové nakládání s bytovým fondem a jeho správu.

Abstract

The Diploma Thesis focuses on current issues of housing policy and housing availability in the Czech Republic. In the beginning of the thesis I summarize the basic concepts, describe types of residential units, explain housing stock and concepts of housing stock in connection with privatization. In the next section I specify housing policy together with its instruments, related legislation and objectives. The main goal of the thesis is to analyze the situation in the area of housing policy, to map the current housing situation and to introduce concrete examples in terms of very poor accessibility, especially of the owner-occupied sector, as well as the rented sector in the capital city of Prague. In the last part of my thesis I make an analysis of the municipal district of Prague 12, where I specifically describe problems with the possibility of obtaining rent or social housing within this district, and moreover, I also evaluate the overall housing fund management and its administration.

Klíčová slova

sociální bydlení, bytový fond, bytová politika, rozvoj bydlení

Keywords

social housing, housing stock, housing policy, development of housing

Obsah

1 Úvod ... - 12 -

2 Základní pojmy ... - 13 -

2.1 Význam a funkce bydlení ... - 13 -

2.2 Nemovitá věc ... - 13 -

2.3 Typy nemovitých věcí ... - 14 -

2.3.1 Pozemek ... - 14 -

2.3.2 Jednotka ... - 14 -

2.3.3 Rodinný dům ... - 14 -

2.3.4 Bytový dům ... - 14 -

2.4 Podlahová plocha ... - 14 -

2.5 Užitná plocha ... - 15 -

2.6 Obytné soubory ... - 15 -

2.6.1 Historická zástavba ... - 16 -

2.6.2 Bloková zástavba z 19. století a 1. poloviny 20. století ... - 16 -

2.6.3 Tovární a dělnická sídliště ... - 16 -

2.6.4 Zahradní města ... - 16 -

2.6.5 Panelová sídliště ... - 17 -

2.7 Bytový fond ... - 17 -

2.7.1 Bytový fond v ČR ... - 18 -

3 Bytová politika v ČR, její cíle a právní předpisy bydlení ... - 20 -

3.1 Bytová politika a její cíle ... - 20 -

3.2 Bytová politika v ČR a její vývoj ... - 20 -

3.2.1 Systém bydlení do roku 1938 ... - 20 -

3.2.2 Systém bydlení v letech 1938–1945 ... - 21 -

3.2.3 Systém bydlení v 50. – 80. letech 20. století ... - 21 -

3.2.4 Systém bydlení po roce 1989 až po současnost ..... - 22 -
3.3 Nástroje bytové politiky ..... - 23 -
3.3.1 Výzkum a poskytování informací ..... - 23 -
3.3.2 Cenová a právní regulace ..... - 23 -
3.3.3 Podpora z veřejných zdrojů ..... - 23 -
3.3.4 Posilování konkurence ..... - 24 -
3.4 Participace jednotlivých institucí zajišťující v ČR bytovou politiku ..... - 24 -
3.4.1 Veřejný sektor a jeho úloha ..... - 24 -
3.4.2 Stát a jeho úloha v oblasti bytové politiky ..... - 25 -
3.4.3 Kraj a jeho úloha v oblasti bytové politiky ..... - 26 -
3.4.4 Obec a její úloha v oblasti bytové politiky ..... - 27 -
3.4.5 Sektor soukromý ziskový ..... - 27 -
3.4.6 Sektor soukromý neziskový ..... - 28 -
3.5 Vlastnické právo ..... - 28 -
3.6 Vlastnictví bytové jednotky ..... - 29 -
3.6.1 Osobní vlastnictví ..... - 29 -
3.6.2 Družstevní vlastnictví ..... - 29 -
3.6.3 Byty ve vlastnictví města či obce ..... - 29 -
3.7 Sociální bydlení ..... - 30 -
3.8 Dokumenty projednávající aktuální koncepci bytové politiky v ČR ..... - 30 -
3.9 Veřejná podpora na komunální bytový fond ..... - 32 -
3.10 Druhy podpory v oblasti bydlení ze strany státu ..... - 32 -
3.11 Současná situace bydlení v hlavním městě z pohledu obyvatel v produktivním věku. - 34 -
4 Bytový fond v hlavním městě Praze ..... - 39 -
4.1 Analýza bytového fondu hlavního města Prahy ..... - 39 -
4.1.1 Demografická situace ..... - 40 -

4.1.2 Jednotlivé sektory bytového fondu hlavního města Prahy ..... - 42 -
4.1.3 Nájemní sektor ve vlastnictví měst – hlavního města Prahy ..... - 44 -
5 Bytová politika v městské části Prahy 12 – Modřany ..... - 47 -
5.1 Představení a poloha městské části ..... - 47 -
5.1.1 Představení a charakteristika území ..... - 47 -
5.1.2 Základní demografické údaje ..... - 49 -
5.2 Historie Prahy 12 ..... - 50 -
5.2.1 Počátky a vznik území ..... - 50 -
5.2.2 Praha 12 v období 15.–18. století ..... - 51 -
5.2.3 Rozvoj území v 19. století a novodobá historie Prahy 12 ..... - 51 -
5.3 Privatizace bytového fondu a její všeobecné podmínky ..... - 53 -
5.3.1 Privatizace bytů do vlastnictví jednotlivých vlastníků dle zákona č. 89/2012 Sb. - 54 -
5.3.2 Privatizace celého bytového domu do vlastnictví družstva ..... - 54 -
5.4 Historická privatizace v městské části Prahy 12 v letech 1993–2017 ..... - 55 -
5.5 Historická strategie s nakládáním bytového fondu městské části Prahy 12 ..... - 60 -
5.6 Historická pravidla prodeje bytového fondu ..... - 61 -
5.7 Historické ceny a podmínky pro uhrazení kupní ceny domu ..... - 62 -
5.8 Hospodaření se získanými prostředky z privatizace bytového fondu ..... - 63 -
6 Současná bytová politika městské části Prahy 12 – Modřany ..... - 63 -
6.1 Obecné struktury rozhodující o bytové politice ..... - 63 -
6.1.1 Rada městské části ..... - 63 -
6.1.2 Zastupitelstvo ..... - 64 -
6.1.3 Správa bytových objektů Praha – Modřany, příspěvková organizace ..... - 65 -
6.2 Pravidla prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. města anebo městské části Praze 12 ..... - 66 -
6.3 Současná situace bytového fondu městské části Prahy 12 a jeho aspekty ..... - 69 -

6.4 Předpisy upravující možnost získat obecní byt ve formě nájemního vztahu ..... - 70 -
6.4.1 Kategorizace nájemního bydlení ..... - 70 -
6.4.2 Postup a s ním spojené podmínky při získání nájemního bydlení na území Prahy 12 - 71 -
7 Hodnocení bytové politiky městské části Prahy 12 ..... - 73 -
7.1.1 Praha 12 a vyhodnocení bytové politiky ..... - 74 -
7.1.2 Vídeňský model nájemního bydlení jako vzorový příklad ..... - 75 -
7.2 Zhodnocení správy a hospodaření bytové fondu ..... - 76 -
7.3 Zhodnocení průběhu privatizace bytového fondu ..... - 78 -
8 Závěr ..... - 79 -
Seznam tabulek ..... - 81 -
Seznam grafů ..... - 81 -
Seznam obrázků ..... - 82 -
Přehled použité literatury ..... - 83 -
Literární zdroje ..... - 83 -
Internetové zdroje ..... - 83 -
Použité právní předpisy ..... - 85 -

1 Úvod

V diplomové práci se zabývám problematikou bytové politiky a dostupnosti bydlení v České republice. Na začátku diplomové práce shrnuji základní pojmy, charakterizuji typy obytných souborů, popisuji bytový fond. Hlavní část diplomové práce se týká bytové politiky společně s jejími nástroji, související legislativou a cíli, kde se snažím toto fungování popsat. Rozebírám historickou a hlavně současnou bytovou politiku, která v současné době není vypracovaná v rámci území ČR. Dále charakterizuji možnosti řešení bytové potřeby z pohledu obyvatel v produktivním věku bydlících na území hlavního město Prahy. Pro popis a uvedení konkrétních příkladů používám jednu z částí hlavního města Prahy, konkrétně její městskou část Prahu 12, kde jsem popsal možnosti privatizace bytového fondu, historickou privatizaci a současnou situaci v rámci bytového fondu. V této částí práce mapuji aktuální možnosti podpory v rámci získání sociálního či nájemního bydlení na tomto území. V poslední části se také věnuji území Prahy 12, kde hodnotím správu a hospodaření bytového fondu, hodnotím průběh privatizace a analyzuji bytovou politiku na území Prahy 12.

Cílem mojí diplomové práce je popsat fungování bytové politiky, její nástroje a seznámit širokou veřejnost s touto aktuální problematikou. Přínosem mé diplomové práce bude vylíčení fungování bytové politiky, všechny její možnosti a hlavně prezentace návrhů možného řešení, které by mělo za následek zlepšení situace v oblasti bytové politiky, a zároveň by implementace těchto návrhů vedla k zlepšení podmínek v dostupnosti bydlení. Hlavní přínos, který nese mnou vytvořená diplomová práce pro širokou veřejnost je, že přinesu návrhy řešení na zlepšení dostupnosti bydlení, seznámím veřejnost s problematikou bytové politiky a s možnostmi získání nájemního či sociálního bydlení.

2 Základní pojmy

2.1 Význam a funkce bydlení

Význam funkce bydlení řadíme jako základní a zároveň jednu z nejdůležitějších lidských potřeb, která sahá svými kořeny hluboko do minulosti. Jelikož bydlení ovlivňuje lidskou osobnost, tvůrčí schopnost a do určité míry může poznamenat člověka jako takového. Pokud tato základní potřeba není uspokojena, může vést k nižší porodnosti, vyloučení ze společnosti s následky dalších negativních jevů, jako jsou kriminalita, bezdomovectví a hlavně nezapojení se do tržní ekonomiky, tedy neschopnost se ucházet o pracovní pozici na trhu práce.

Z tohoto můžeme usoudit, že význam bydlení může mít celkový dopad na hospodářský rozvoj společnosti a do jisté míry i na celkovou politickou stabilitu státu vzhledem k tomu, že bydlení tvoří poměrně nezanedbatelný podíl na ekonomice státu.

K hlavnímu významu bydlení přikládáme to, že procesy a aktivity s ním spojené umožňují realizaci dalších lidských potřeb. Potřeba uspokojit potřebu bydlení spočívá v rozvinutém a kontinuálním procesu vlastního bydlení a jeho aktivit, který přenáší uspokojování celé další řady rozvojových potřeb rodin a jednotlivců. Význam většího rázu přikládáme tomu, že bydlení pro mladší vrstvu obyvatelstva je jedním ze základních předpokladů pro založení rodiny. Z tohoto vyplývá závěr, že neuspokojená potřeba bydlení mladé generace může ohrozit populační vývoj dané společnosti.[3]

2.2 Nemovitá věc

Nemovitou věc nejlépe specifikuje ustanovení § 498 NOZ zákonem č. 89/2012 Sb. Zákon charakterizuje nemovitou věc jako věc na pozemcích, stavbách podzemních s individuálním účelem určení a věcných právech k nim, také práva, která sám zákon prohlašuje za nemovitost. Za nemovitost je dále možné považovat věc, která není součástí pozemku a nelze tuto věc přenést bez ztráty účelu stavby za předpokladu, že tato věc musí být ustanovena právním předpisem, který stanoví možnost prohlásit věc za nemovitou.[24]

2.3 Typy nemovitých věcí

2.3.1 Pozemek

Zákon o katastru nemovitostí č. 256/2013 Sb., který nabyl účinnosti od 1. 1. 2014, charakterizuje pozemek jako povrch zemského povrchu, který je oddělen od sousedních částí hranicí územní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí regulačním plánem, územním rozhodnutím nebo územním souhlasem, hranicí jiného práva podle § 19, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí rozsahu práva stavby, hranicí druhů pozemků, popřípadě rozhraním způsobu využití pozemků.[25]

2.3.2 Jednotka

Byt či nebytový prostor, ale také podíl na společných částech domu či pozemku. Jednotka je složena z dílčích částí, které tvoří celek, zároveň na sebe navazuje a jednotlivé části nejsou dělitelné. Za zmíněný společný podíl na věcech nemovitých považujeme užívání pozemků, zařízení či vedlejších staveb na jiných pozemcích s povahou samostatných věcí a samozřejmě věcí, které jsou součástí se správou a provozem věci nemovité, výše uvedené dle § 4 zákonem 366/2013 Sb., upravující NOZ, zákona č. 89/2012 Sb. [24]

2.3.3 Rodinný dům

Rodinný dům je specifikován jako dům, kde více než polovinu celkové plochy tvoří plocha podlahová a odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena. Vymezující kritéria pro stavbu jsou, že rodinný dům může mít maximálně 3 bytové jednotky, dvě nadzemní podlaží, jedno podzemní a podkroví. Určující vyhláška č. 501/2006 Sb., upravující zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon).[26] [27]

2.3.4 Bytový dům

Vyhláška č. 501/2006 Sb., upravující zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), říká, že dům, ve kterém je více než polovina podlahové plochy, odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto určeno, můžeme prohlásit za dům bytový.

2.4 Podlahová plocha

Plocha v půdorysném řezu, kterou ohraničuje vnitřní líc zdiva včetně povrchových úprav v úrovni horního líce podlahy podlaží. V podlahové ploše je také započítána plocha, která je

trvale zastavěna zařizovacími předměty (např. nábytek, vestavné skříně, kuchyňské linky, vana), nosnými či nenosnými stěnami, které nám rozdělují vnitřní dispozici bytu. Dále můžeme do podlahové plochy zahrnout zešikmené prostory (např. podkroví), kde je minimální světlá výška 1,2 m. Specifikace ploch je popsána v nařízení vlády § 2 zákonem 366/2013 Sb., o úpravě zákona č. 89/2012 Sb., NOZ.[28] [24]

2.5 Užitná plocha

Užitná plocha je součtem všech ploch místností v metrech čtverečních v obytné jednotce a také veškeré místnosti s příslušenstvím, jako jsou sklepy a společné prostory vlastníků bytových prost. Hranice užitné plochy, stejně jako u podlahové plochy, tvoří vnitřní líc obvodových stěn. Do plochy nelze přičíst půdorysné plochy prvků (podpěry, komíny, šachty, sloupy), generátory, topná tělesa, půdorysnou plochu pod schodištěm či výtah.

2.6 Obytné soubory

Různé typy obytných souborů mají různé vnitřní užitkové vlastnosti, ale také vnější vlivy, které jsou spojeny s umístěním, polohou bytu či domu. Ve městech jsou bytové či rodinné domy navrhovány do čtvrtí či obytných souborů. Obytné soubory tvoří ve větších městech bytové domy anebo rodinné domy. V některých městech je možné, že obytný soubor je tvořen bytovými a rodinnými domy společně. Jako příklad obytných souborů můžeme uvést masivní výstavbu panelových domů, která probíhala v minulých letech 20. století. Dnešním trendem je navázat na tuto výstavbu, ale pouze v ohledu velikosti výstavby a tím uspokojit potřebu bydlení co největšího počtu lidí. Současná doba vybízí investory, aby nenahlíželi na stavbu jako na zdroj co největšího příjmu, ale brali ohled i na okolí, urbanismus a celkový rozvoj obytných souborů. Těmto specifikům přidává fakt, že větší města nepovolují stavby, které by posouvaly hranice města, naopak nutí realizovat výstavbu, která probíhá uvnitř města a využívá tím proluky či brownfieldy.

Obytné soubory lze rozdělit do několika typů dle základních specifikací. Toto rozdělení závisí na charakteristických parametrech, jako je například časové hledisko, urbanistické řešení či technologie výstavby.

2.6.1 Historická zástavba

Tato zástavba v centrech měst je koncipována tak, aby splnila obytnou funkci a zároveň nabídla polyfunkční využití v přízemí domu, kde bývají umístěny administrativní prostory. Koncepce domů byla tvořena blokovou formou s návazností na zástavbu z centrální zóny realizovanou v 19. století, která již nesplňuje funkci polyfunkční, ale uvažuje s větším veřejným prostorem.

2.6.2 Bloková zástavba z 19. století a 1. poloviny 20. století

Bloková zástavba byla realizovaná spíše v centrech větších měst, kde byla kombinovaná občanská vybavenost s obytnou částí. Hlavními rysy pro blokovou výstavbu jsou větší počet podlaží, vnitroblok se zelení, centrální schodiště. Tato koncepce dělila města a uspořádala jednotlivé objekty do bloků a vytvořila tím ucelené veřejné prostory (náměstí, ulice).

Obr. 1 Příklad blokové výstavby ve městech, zdroj dat: http://ihned.cz

2.6.3 Tovární a dělnická sídliště

Velký rozvoj výstavby dělnických sídlišť dosáhl v 19. století z důvodu rozkvětu v oblasti průmyslu, který přinesl velký nárůst v počtu příchozích dělníků za prací z menších, okresních měst. Tímto vznikla potřeba řešení bydlení těchto dělníků. Bylo potřeba postavit bydlení pro tyto zaměstnance a řešením bylo realizovat menší rodinné domy, které byly seskupeny do řad. Z důvodu hygienické nevybavenosti byla tato sídliště v počátku 2. poloviny 20. století demolovaná. Samozřejmě se objevily i výjimky, které, již rekonstruované, slouží dodnes.

2.6.4 Zahradní města

Vzhledem k situaci nedostatečné nabídky bydlení pro dělníky na přelomu 19. a 20. století přišel anglický stenograf Ebenezer Howard s koncepcí „bydlení v zeleni“. Rozpracoval tuto myšlenku do návrhu měst satelitů a velkoměst, kde byla zaručená kvalita prostředí a okolí.

Koncepce výstavby brzy dostala uznání v Anglii, ale posléze i po celé Evropě. V ČR se tímto návrhem řídila výstavba kolonie Baba v Praze 6 a mnoho dalších čtvrtí po celé republice. Tato koncepce je zachována dodnes a je používaná ve výstavbě současných rodinných domů.

.

Obr. 2 Příklad výstavby koncepce zahradního města, zdroj dat: http:/lidovky.cz

2.6.5 Panelová sídliště

Průmyslový rozvoj ve stavebnictví společně s funkcionalistickým stylem daly základ pro vznik panelových sídlišť, tzv. prefabrikovaných domů. Sídliště začala vznikat v 60. letech 20. století po celé Evropě. Západní Evropa ale brzy pochopila, že se výstavbou tohoto typu nechce dál zabývat a tuto výstavbu opustila v 70. letech. Nicméně socialistické smýšlení od tohoto typu výstavby upustit nechtělo, a tak se tímto systémem stavělo do konce 90. let minulého století. Panelové domy můžeme rozdělit na schodišťový či věžový typ s počtem 4 − 12 podlaží. Výstavba panelových domů probíhala formou rozvolněné zástavby, kde nebyla vymezena soukromá a veřejná sféra prostoru. Nedostatkem tohoto bydlení bylo a je nedostatek zelených ploch. Velkým a asi jediným kladem byla rychlost výstavby, díky které bylo možné uspokojit, v relativně krátké době, velký počet uchazečů o bydlení. [1]

2.7 Bytový fond

Za bytový fond můžeme pokládat bytové jednotky, které jsou umístěny v rodinném domě či bytovém domě, kde je umístěno 4 a více bytových jednotek.

Informace ohledně podrobné statistiky bydlení můžeme čerpat v publikaci vydávané každoročně Ministerstvem průmyslu a obchodu nazývané Stavebnictví v České republice. Nejvíce užitné a nejpodrobněji mapující šetření probíhá skrze Sčítání lidí, domů a bytů (SLDB). Toto šetření patří k nejpodrobnějšímu statickému šetření, které se provádí jednou za

10 let. V SLDB jsou získány údaje, jakou jsou údaje o počtu obyvatelstva, sociálních a ekonomických potřebách. V tomto sčítání je zahrnut počet nemovitostí určených k bydlení, domovy důchodců, vysokoškolské koleje a budovy sloužící k jinému účelu než k bydlení či ubytování (splňující podmínku, že v těchto prostorech bydlí osoby s trvalým pobytem). V analýze skýtá celkový souhrn všech obydlí, přístřeší a bytů. Byty jsou rozpoznány na byty obydlené a byty, které dlouhodobě obydleny nejsou. Dále je například zahrnut počet bytů na 1000 obyvatel, průměrný počet obyvatel na podlahovou plochu či průměrný počet osob žijící v domácnosti, tedy v jedné jednotce.

Skrze bytový fond lze uspokojit základní lidskou potřebu bydlení díky obydlí. Bytový fond může hrát roli i v oblasti bytové výstavby, ale v tuto chvíli se jedná o velmi nízké procento nabídky, a to v mezích 1 – 3 % celkové nabídky.

Bydlení a jeho poptávku charakterizují následující faktory:

- cenová úroveň bydlení
- dostupnost bydlení
- hypoteční úvěr
- ekonomická situace
- příjmová politika domácnosti

2.7.1 Bytový fond v ČR

V České republice bytový fond v roce 2011 při posledním Sčítání lidí, domů a bytů zahrnoval 4 104 635 obydlených bytů, z nichž 43,7 % představovalo rodinné domy a 55 % bytové domy Z tohoto počtu vyplývá, že 456 všech bytů (obydlených i neobydlených) připadá na 1000 bydlících obyvatel, respektive 393 obydlených bytů na 1000 obyvatel žijících v ČR. Pro srovnání se v evropských zemích tyto ukazatele pohybují na srovnatelných hodnotách, např. v Německu 496, respektive 452 obydlených bytů na 1000 všech obyvatel, Polsko 341, respektive 332 a Slovensko 360, respektive 322 obydlených bytů na 1000 všech obyvatel. [6]

V České republice můžeme bytový fond považovat za jeden ze starších, jelikož průměrné stáří bytového fondu bylo v 80. letech 20. století 40 let, v roce 2001 bylo stáří 41,2 let, v roce 2011 u obydlených bytových domů tato hodnota byla 52,4 let a u domů rodinných 49,3 let. Průměrně nejstarší jsou obydlené bytové domy v obcích, které mají ≥ 100 000 obyvatel, kde stáří těchto domů je 58,9 let. Nejvíce staré jsou bytové domy v Praze, kde stáří činí dokonce 61,3 let. Nejnovější domy jsou postaveny ve Zlínském kraji, kde průměrné stáří činí 44,9 let.

Situaci stáří bytového fondu můžeme připisovat tomu, že nejvíce bytových jednotek se stavělo v 70. a v 80. letech 20. století, kdy v tomto období přibylo 560 000 bytů z většiny v bytových domech. V kaskádě následujících 20 let tento trend klesal z důvodu klesající výstavby. Po sametové revoluci a politickém převratu v roce 1989 přestal stát dotovat výstavbu a tato skutečnost se do celého stavebnictví promítla. Od roku 2001 do roku 2011 se přírůstek bytového fondu zvýšil a činil 9 %. Přírůstek byl způsoben výstavbou nových bytových domů, ale také dalšími faktory.

Tab. 1 Tabulka zobrazující rozdíl nárůstu počtu bytů v období 2001 – 2011

Rok	Nemovitosti	Celkový počet bytů	Bydlení	
			v rodinných domech	v bytových domech
2001	byty celkem	4 366 293	2 005 122	2 310 641
	obydlené	3 827 678	1 632 131	2 160 730
	neobydlené	538 615	372 991	149 911
2011	byty celkem	4 756 572	2 256 072	2 434 619
	obydlené	4 104 635	1 795 065	2 257 978
	neobydlené	651 937	461 007	176 641

Zdroj dat: http://mmr.cz, datum: 16. 5. 2018

Z výše uvedeného je patrné, že ve vybraném období mezi lety 2001 a 2011 došlo k nárůstu počtu bytů evidovaných při sčítání. Výstavba bytů dosáhla hodnoty 390 279, což je rozdíl mezi roky 2001, kde bytový fond obsahoval celkem 4 366 293 bytů a rokem 2011, kde hodnota dosáhla 4 756 572 bytů. Z dat je patrné, že mezi jednotlivými sčítáními narostl počet obydlených i neobydlených bytů. Za větší nárůst můžeme považovat u bytů obydlených s hodnotou 276 957 bytů. Obydlených a neobydlených bytů více přibylo v domech rodinných.

Dalším zajímavým údajem je to, že za posledních 40 let počet neobydlených bytů vzrostl pětkrát a počet obydlených bytů se zvýšil pouze o jednu třetinu. Důvodem zvyšujícího počtu neobydlených bytů je fakt, že u zmíněných bytů narůstají počty rekonstrukcí, modernizací, a zároveň se zvyšuje počet úmrtí, kde následuje, někdy zdlouhavé, dědické řízení. [7]

3 Bytová politika v ČR, její cíle a právní předpisy bydlení

3.1 Bytová politika a její cíle

Pojem bytová politika v sobě nejčastěji skrývá celkovou politiku státu v oblasti bydlení, vzhledem k tomu, že bydlení spadá do základní lidské potřeby a je žádané, aby i stát zasahoval do tohoto odvětví. Mezi typické nástroje v této politice můžeme zahrnout státní zásahy a jiné zásahy, které odstraňují nedostatky v oblasti trhu bydlení.

Bytová výstavba, oblast bydlení a s tím spojené aspekty tvoří nezanedbatelnou složku v oblasti ekonomiky a celkového rozvoje státu, takže se nelze divit, že v tomto odvětví chce stát zasahovat a mít takovouto možnost. Cílem této intervence je, že stát chce přinést dostupné bydlení a zapříčinit, aby na trhu vznikaly výchylky a tím narovnat poptávku s nabídkou na trhu. Tyto výchylky můžou vnikat například při plošném ztrátě zaměstnaní, represi ekonomiky atd. Svými možnostmi a nástroji může stát zvýhodňovat určité regiony v případech, kdy je omezeno stěhování za pracovními pozicemi z důvodu vysokých nákladů na bydlení.

3.2 Bytová politika v ČR a její vývoj

Pro lepší vědomí a následné zavedení nových nástrojů bytové politiky v oblasti sociálního bydlení v České republice je potřeba nahlédnout do historického vývoje politiky bydlení, kde se můžeme poučit a následně se vyvarovat chybám v budoucnu. Faktory, které jsou přímo úměrné rozvoji bydlení, se s postupem časem měnily s vývojem ekonomiky, která se vyvíjela od zemědělské výroby přes období industrializace 20. století až po současné suburbanizační trendy. Tento vývoj má za následek čím dál větší zasahování do systému bydlení ze strany státu či obcí. Musíme vnímat zásadní faktory, které ovlivňovaly vývoj v minulosti a byly pro dlouhodobý vývoj bydlení rozhodující.

Tyto faktory lze rozdělit do několika etap, kterými jsou systém bydlení do období 2. světové války, v období 2. světové války, systém bydlení v 50. – 80. letech a systém bydlení po roce 1989 až po současnost.

3.2.1 Systém bydlení do roku 1938

Do 2. světové války se systém bydlení na našem území rozvíjel postupně jako například u našich sousedů. Konkrétně Čechy patřily k nejvyspělejším zemím v oblasti rozvoje systému nájemního bydlení, avšak v oblasti hospodářství Čechy zaostávaly. Na konci 19. století bylo vlastnické bydlení dominantní na trhu a na počátku 20. století vznikaly první formy veřejné

podpory bydlení. Za první zásah státu můžeme považovat zásah v roce 1852, kdy byla zákonem stanovena regulace zakládání svépomocných bytových družstev. Velký rozvoj měst, způsobený zejména rozkvětem těžkého průmysl, měl za následek velký nárůst počtu dělníků a s ním spojenou problematiku v oblasti zajištění bydlení. Tato krize byla řešena už v průběhu první světové války, kde byla provedena regulace nájemního bydlení. Po této válce se bytová výstavba začala rychle obnovovat ve velkém měřítku až do dob před hospodářskou krizí, tedy do roku 1929. Díky tomuto vývoji v oblasti bydlení došlo k deregulaci nájemního bydlení a vznikl zde volných nájemní trh bydlení.

3.2.2 Systém bydlení v letech 1938–1945

Druhá světová válka opět uzavřela volný nájemní trh s bydlením, jelikož v tomto období byly nařízeny zákony a vyhlášky, které opět nařizovaly regulaci nájmů a konfiskování majetku zejména židovských občanů. Po konci druhé světové války a odsunu německých vojáků nabyl bytový fond mnoho bytů, které právě využívali němečtí vojáci. Toto mělo za následek, že po odečtení zničených bytů, které byly zničeny v průběhu války, došlo k navýšení disponibilního počtu bytů v bytovém fondu oproti zemím, které ve válce vykázaly mnohem vyšší počet ztrát.

3.2.3 Systém bydlení v 50. – 80. letech 20. století

V 50. letech 19. století došlo k reformě v oblasti politické situace, která měla za následek významné omezení na trhu bydlení. Výstavba v tomto období, kvůli politické situaci, byla prováděna pouze z veřejných zdrojů (průmyslové podniky, stát).

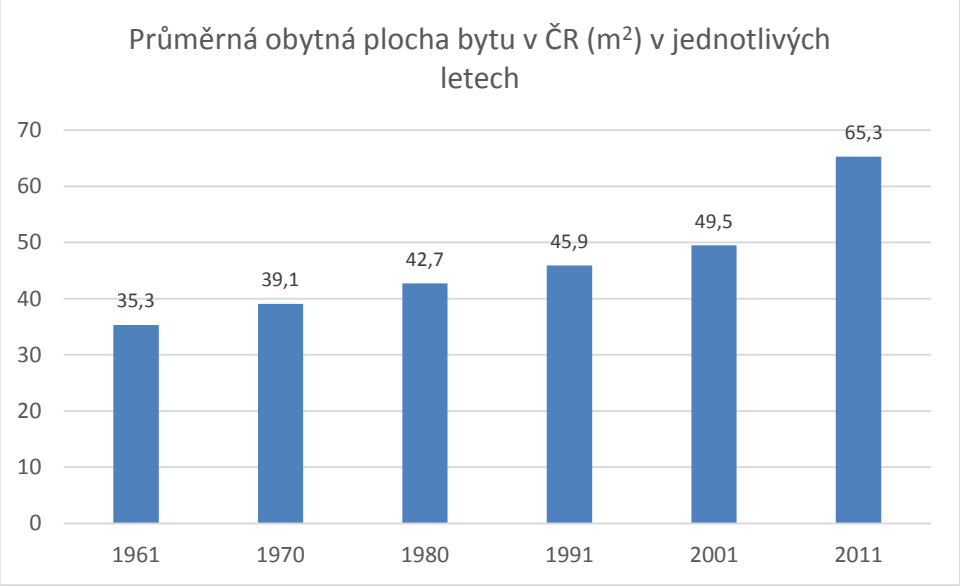
V 70. – 80. letech docházelo k velkému rozmachu výstavby panelové bytové výstavby. Tato výstavba byla podceňována s ohledem na její životnost, ale pokud byla umístěna v dobrých oblastech s dobrou dostupností, tak hodnota této výstavby roste a ne naopak.

V letech 1971–1974 se postavilo 614 tisíc nových bytů, z tohoto počtu tvořily 90 % byty I. kategorie. Výrazně poklesl nedostatek bytů a zvyšování počtu bytů doprovázela zvyšující se kvalita postavených bytů v oblasti velikosti a vybavenosti. S omezenou výkonností ekonomiky nebylo možné pokrýt veškerou výstavbu, byla tedy podpora od státu ve formě družstevní výstavby, příspěvků na stavbu svépomocí rodinných domů. Podpora na výstavbu svépomocí zažila nejvyšší nárůst až na konci 80. let 20. století, kdy míra podpory ze strany státu tvořila maximálně 50 % nákladů na výstavbu.

3.2.4 Systém bydlení po roce 1989 až po současnost

Bytová politika po roce 1989 prošla několika výraznými změnami, které se vázaly na politický převrat v naší zemi, zejména jsou spojeny v souvislosti se společenskou, ekonomickou a sociální změnou.

Do předních řad se začínal dostávat, dnes již nejvíce oblíbený, vlastnický sektor bydlení a postupný útlum začala pociťovat družstevní forma a forma nájemního bydlení. Možnost získat bydlení se v posledních letech zlepšovala, nicméně v posledních dvou letech se dosažitelnost bydlení prudce zhoršila, a to zejména v hlavním městě, avšak problémem je nedobrý stav stavebního zákona (pomalý schvalovací proces výstavby), složité podmínky pro získání hypotečního úvěru a možnosti čerpání z veřejného rozpočtu, který omezuje možnost státu přímo stavět, anebo alespoň podporovat sekci bydlení. Nicméně celková úroveň kvality bydlení se v posledním čtvrtstoletí rapidně zlepšila, tak jak dokládá Graf. 1, kde můžeme sledovat narůstající tendenci v kvalitě bydlení v rámci zvětšování průměrné velikosti bytů. Historická dostupnost v oblasti bydlení byla zapříčiněna zejména privatizací bytového fondu a ukončením regulace výše nájemného z období před rokem 1989. Aktuální snahou státu a zároveň hlavním cílem v této oblasti je dostupnost bydlení, které by bylo odpovídající a zároveň vytvoření stabilního prostředí pro oblast bydlení a s tím spojeného zvyšování standardu bydlení. [1]



Graf. 1 Vyobrazení průměrné obytné plochy bytu v m^2 v jednotlivých letech

Zdroj dat: : http://czso.cz, datum: 5. 12. 2018

3.3 Nástroje bytové politiky

Jednotlivé nástroje jsou v zemích odlišné, stejně jako jsou odlišné požadavky na úroveň potřeby bydlení. Pro realizaci bytové politiky je potřeba mít stanovené cíle, metody a konkrétní nástroje.

Z pozice státu může být bytová politika ovlivněna pomocí mikroekonomických postupů, které se reflektují do celé ekonomiky a zasahují stav bydlení. Stát může zasáhnout různými typy opatření a tím ovlivnit bytovou politiku. Do těchto typů můžeme zahrnout úpravu rozpočtových výdajů, zdanění, výše úrokových sazeb, úpravu příslušných legislativ a cenovou regulaci, tak jak to bylo v minulých letech.

Přes tyto skutečnosti můžeme nástroje, které využívá stát na trhu bydlení, rozdělit na 4 skupiny:

- Výzkum a poskytování informací
- Cenová a právní regulace
- Podpora z veřejných zdrojů
- Posilování konkurence

3.3.1 Výzkum a poskytování informací

Tímto pojmem můžeme chápat, že se stát podílí na vytváření analýz, nových technologií, materiálů a následné implementace do praxe. Získané informace jsou použity na urychlení procesu a tím se zkrátí lhůta v rozhodovacích procesech. Získaná data jsou následně použita k informování lidí o stavu bytového fondu za účelem zvýšení dostupnosti bydlení a flexibility trhu s bydlením.

3.3.2 Cenová a právní regulace

Regulace je nejvíce spojovaná s cenovou úpravou ceny nájemného a následných podmínek získání bydlení. Stát nejčastěji obecným právním předpisem stanoví cenovou hladinu nájemného a tímto počinem zasahuje do právního vztahu mezi nájemcem a pronajímatelem. Právní regulací chápeme ochranu slabší strany, tedy nájemce, v nájemní smlouvě pomocí implementací paragrafů, které jsou zakotveny v zákoně č. 89/2012 Sb., NOZ. Součástí regulace je také administrativní složka neboli systém získání bydlení v nouzi. [24]

3.3.3 Podpora z veřejných zdrojů

Tento nástroj ze strany státu je nejvíce známý. Jedná se o formu nevratného vkládání finančních prostředků – vratné a nevratné dotace, zvýhodněné úvěry, které poskytuje stát

z veřejných prostředků s dosažením cíle snížení nákladů na bydlení a tím zpřístupnění cenové hladiny za účelem možnosti získání bydlení pro budoucí nájemce. Musíme ale předpokládat skutečnost, že při plošné dotaci ze strany státu tento nástroj může přinést i opačný efekt, než přinést dostupné bydlení a může mít za následek zvýšení cenové hladiny. Za zápor považujeme zneužití dotace, které může mít dopad na hospodářskou politiku a na ekonomicky výkonné obyvatele v rámci jejich motivace. Dalším záporem je vysoká administrativní zátěž a také poměrně vysoké finanční náklady vynaložené na získání dotací.

3.3.4 Posilování konkurence

Posilování konkurence je dalším nástrojem, jak stát může ovlivnit bytovou politiku. Do tohoto zahrnujeme, kromě obecné podpory tržního prostředí, i zapojení obcí na trhu bydlení. Obce do této koncepce zasahují poskytnutím obecních pozemků, které jsou určeny na výstavbu bytových či rodinných domů. Následně vystavěné nemovitosti jsou nabízené za nižší cenovou hladinu, než je tržní, a tím je tvořen tlak na osoby či subjekty, které se pohybují na volném trhu s tímto podnikatelským záměrem a tímto krokem může soukromý sektor degradovat. Tato forma podpory je často kritizována z důvodu ničení konkurenceschopnosti v soukromém sektoru.[2]

3.4 Participace jednotlivých institucí zajišťující v ČR bytovou politiku

Role participace jednotlivých institucí, které zajišťují v ČR bytovou politiku, tedy její cíle a stanovené záměry, můžeme rozdělit na tři různé sektory. První sektor je sektor veřejný, který je zastoupený státem a jeho samosprávou.

Soukromý sektor považujeme jako druhý v tomto zastoupení. Posledním sektorem, tedy třetím, rozeznáváme sektor soukromý, který není veden za účelem zisku. Pro kvalitní fungování samostatných sektorů, ale i správné fungování a výměnu dat mezi těmito sektory je důležité vymezení jednotlivých kompetencí v rámci dotčených orgánů, zvyšování spolupráce a tvorbě efektivních nástrojů, které jsou spojeny s kvalitním výstupem ve fungování mezi sektory.

3.4.1 Veřejný sektor a jeho úloha

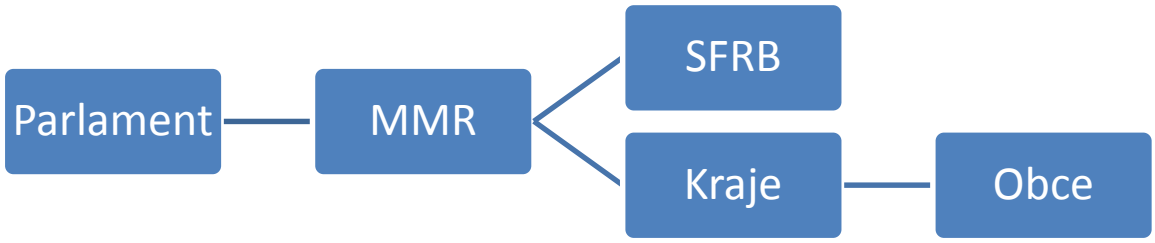
Tento sektor ukrývá samosprávu státem a samosprávu území, kde svými subjekty přímo ovlivňuje cíle, nástroje a tímto celkovou politiku bydlení.

3.4.2 Stát a jeho úloha v oblasti bytové politiky

Role státu je základním kamenem ve tvorbě bytové politiky, jelikož základní rolí státu je nastavit bytovou politiku, vymezit její cíle a to za předpokladu technických, ekonomických a sociálních s tím, aby měl každý občan možnost uspokojit svou bytovou potřebu a zároveň nabídnout pomocnou ruku těm, kteří nejsou schopni vlastními silami si bytovou potřebu zajistit. Z tohoto je patrné, že stát musí vykonat takové kroky, aby zajistil vhodné podmínky pro stanovení cílů. Tyto cíle státu zahrnují vytváření podmínek v legislativní formě a v právu, napomáhání rozvoji v oblasti výroby stavebních materiálů, náklonnost ke stavebním společnostem a podpora jejich rozvoje, zajišťování sociální bydlení ve formě kvalitních bytů se sníženým nájmem, podpora finančních produktů spojených ze získání bydlení. Stát může vytvářet podmínky v této oblasti svými nástroji, za které můžeme například považovat makroekonomické nástroje, kde je začleněno např. výše daňové povinnosti spojené s bydlením, cenová regulace, rozpočtové výdaje.

Rozhodovací úrovně v rámci ČR v oblasti bydlení rozdělujeme na Parlament, Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR) a Státní fond rozvoje bydlení. Role Parlamentu v oblasti bydlení je zásadní z pohledu schvalování a návrhů zákonů, které vytváří prostředí bydlení. Druhým subjektem je Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), které má bydlení jako celek ve své kompetenci a je zodpovědné za celkové bydlení, regionální politiku, stavební a územní řád. Hlavní cílem činnosti tohoto subjektu je podávání návrhů na legislativní změny v rozvoji bydlení, tvorba analýz v této oblasti a jejich společné s vyhodnocení s následným návrhem řešení. Ministerstvo pro místní rozvoj zřídilo poslední subjekt a to Státní fond rozvoje bydlení (SFRB), které má za cíl realizaci bytové politiky. Tento fond je právnickou osobu a je řízen výborem Fondu, především Ministrem pro místní rozvoj. Cílem zřízení tohoto fondu byla podpora výstavby zejména nájemního bydlení a také modernizace bytového fondu u domů realizovaných prefa-monolitickou technologií, tedy panelových domů. Bohužel činnost Státního bytového fondu nebyla konkrétně specifikovaná a v současné době se tedy tento fond orientuje na nabídku programů, které jsou určeny zejména obcím, a tím je nápomocný Ministerstvu pro místní rozvoj. Fond je činný v rámci kumulace finančních prostředků, které mohou být využity na podporu investování, nicméně tento fond neinvestuje a finanční prostředky přecházejí do dalšího roku, kde nemusí být posléze opět využity.

Tab. 2 Hierarchie rozhodování v rámci bytové politiky na území ČR



Zdroj dat: vlastní zdroj autora, datum: 6. 12. 2018

Další subjekt, který je nepřímo zapojen do bytové politiky, je Ministerstvo životního prostředí, které má kompetence v roli revitalizace a obnovitelných zdrojů v bytových či rodinných domech skrze program zvaný Zelená úsporám. Cílem tohoto programu, který je financován ze Státního fondu životního prostředí v ČR, je realizovat opatření v nemovitostech a zajišťovat efektivní využití zdrojů energie.

Ministerstvo financí nepřímo zasahuje v bytové politice země a to v ohledu státního příspěvku ve formě stavebního spoření, kde aktuálně nabízí státní příspěvek ve výši 10 % z naspořené roční částky, maximální výše příspěvků činí 2000 Kč a zároveň připsané úroky se zdaňují 15 %.

Poslední instituce, která působí v bytové politice, je Ministerstvo práce a sociálních věcí, skrze které je zajištěn přípěvek na bydlení sloužící na pokrytí nákladů spojených s bydlením a to pro obyvatele či rodiny, které mají nízký příjem. Výpočet výše tohoto příspěvku je rozdílem mezi normativními náklady na bydlení a rozhodným příjmem, který je vynásobený určeným koeficientem v hodnotě 0,3 (v Praze 0,35). Ministerstvo práce a sociálních věcí také v rámci své kompetence poskytuje pomoc formou dávek mimořádné okamžité pomoci a to v situacích nepříznivého a mimořádného charakteru. Výše této dávky je odvozena od konkrétní situace a specifikována zákonem.

3.4.3 Kraj a jeho úloha v oblasti bytové politiky

Dalšími subjekty, které v oblasti bytové politiky působí, jsou kraje. Z důvodu, že pro tento subjekt není tato oblast, respektive jejich působnost specifikovaná, tak do bytové politiky ve

velké míře nezasahují na rozdíl od jednotlivých obcí, popřípadě městských částí. Do základních kompetencí krajů patří vytváření celkové krajské koncepce, tvorba a podpora v oblasti tvorby územních plánů a v poslední řade se kraje starají o výstavbu, případnou revitalizaci komunálních bytů. [5]

3.4.4 Obec a její úloha v oblasti bytové politiky

Role obcí je v této oblasti mnohem více důležitá, řekl bych až zásadní, jelikož jednotlivé obce jsou opravdu na konci této řady a jsou to právě obce, které fyzicky realizují bytovou politiku dle svých možností, které jsou určeny jejich okolím, místními podmínkami. Obec má za úkol vytvářet pozemkovou politiku, tedy určení účelů pozemků v územním plánu, být dobrým hospodářem nabytého vlastnictví bytového fondu, tvořit infrastruktury s tím spojené (stavbu komunikací, vodovodní řád, rozvod elektřiny a případně plynu), vydávat stavební povolení, výstavbu apod. Dále obec ovlivňuje právě zmíněnou bytovou politiku na svém katastrálním území, jelikož každá obec má možnost trh s nemovitostmi ovlivnit a to například výstavbou sociálního bydlení.

Obec má dále za úkol zavést vhodnou koncepci na svém území v oblasti bytové politiky, která se odkazuje na celkovou bytovou politiku tvořenou státem. Cílem takto nastavené bytové politiky obce je vhodně podpořit subjekty, poskytovat zvýhodněné půjčky, revitalizovat aktuální bytový fond, informovat občany, realizovat výstavbu spolufinancovanou právě státem (konkrétně prostřednictvím MMR), zapojovat jak veřejné, tak i soukromé subjekty a koordinovat činnost bytové politiky. Obec se soustředí na cíl tak, že chce dosáhnout velmi dobré úrovně realizace bytové politiky a tím uspokojit občany v rámci bydlení tak, aby nedocházelo k migraci obyvatel do okolních obcí, jelikož by se jednalo o úbytek obyvatel a s tím spojený pokles pracovní síly, který vede ke zpomalení rozvoje obce.[8]

3.4.5 Sektor soukromý ziskový

V sektoru bydlení evidujeme samozřejmě soukromý sektor, kde je jeho cílem získání zisku v rámci podnikání v různých oborech bydlení. V tomto sektoru je jejich zásah nepřímý, ale snahou těchto subjektů je sledování vlastních cílů a strategie. Nicméně veřejný sektor pomocí podpor ve formě legislativy, daňových úlev či snížení DPH může ovlivnit a případně činnost subjektů zefektivnit. Významnou roli soukromého sektoru v oblasti bydlení tvoří také velké společnosti, zaměstnavatelé, kteří skrze poptávku po bydlení, která je tvořena jejich zaměstnanci, tvoří určitý tlak na trhu s bydlením a tím mohou zvyšovat potřebu vést podnikatelskou činnost soukromých subjektů za účelem zisku v tomto sektoru.

Do tohoto sektoru spadají banky a finanční instituce, které poskytují úvěry soukromým a veřejným sférám v oblasti bytové výstavby.

Dále do tohoto sektoru patří stavební podniky, které realizují projekty a výstavbu nejčastěji za účelem svého největšího možného prospěchu, nicméně v tomto dochází ke sporu mezi veřejným a soukromým sektorem. Zde je potřeba, aby veřejná sféra jasně vytvořila podmínky, a tím předešla dalším spekulacím při tvorbě projektu a následné výstavby.

Realitní kanceláře jsou dalším subjektem v sektoru, kde tento subjekt vede činnost spojenou se správou nemovitostí, zprostředkováním prodeje či pronájmu nemovitostí. V poslední řadě jsou zastoupeni samostatní vlastníci nemovitostí, kteří poskytují své nemovitosti formou nájemního bydlení za účelem zisku.

3.4.6 Sektor soukromý neziskový

Do tohoto sektoru řadíme organizace, které vedou svoji činnost v oblasti bydlení a cílem jejich činnosti není zisk. Tyto organizace představují v oblasti nezanedbatelnou roli, nicméně zasahují nepřímo a jsou označovány jako „třetí sektor“. V tomto sektoru můžeme najít bytové organizace, majitele bytů, zájmová družstva a bytová družstva. Jednotlivé organizace jsou nastaveny na základě požadavků a ve prospěch vlastních členu, případně vlastníků, a to za účelem nevýdělečné činnosti. Na území České republiky jsou hlavním představitelem zmíněného sektoru bytová družstva, kde tato družstva byla chybně řazena mezi subjekty s cílem zisku, nicméně v dnešní době tyto družstva jsou zakládána pro možnost privatizace bytového fondu a následného rozvoje bydlení. Jednou z možností, které by mohlo být nápomocné v rámci rozvoje bydlení v tomto sektoru, je možnost právní úpravy společností − neziskových družstev, které by mohly provozovat toto bydlení bez účelu zisku.

V „třetím sektoru“ jsou také evidována sdružení, jako je například: Sdružení na ochranu nájemníků, Svaz měst a obcí a Občanské sdružení majitelů domu. Nezanedbatelnou činností těchto sdružení je připomínkování legislativních návrhů a tím zlepšení přijetí zákonů ve zněních, která jsou přijatelná pro všechny zainteresované subjekty. [5]

3.5 Vlastnické právo

Pod pojmem si můžeme představit všechny věci, které znají své majitele, tedy hmotné či nehmotné věci. Základní dělení vlastnického práva zahrnuje vlastnické právo objektivní a

subjektivní. Dle vyhlášení předsednictva České národní rady se lidská práva stanovují zákonem č. 162/ 1998 Sb. a konkrétně vlastnické právo v čl. 11 odstavec 1:

„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje."

Všeobecná definice práva vlastnictví umožňuje majiteli v rámci zákona danou věc využívat, držet ji a nakládat s ní dle svého vlastního uvážení a ostatní osoby z tohoto vyloučit. Vlastník nesmí svým chováním závažně narušovat, obtěžovat, či dokonce poškodit jiné osoby.[29]

3.6 Vlastnictví bytové jednotky

Rozlišujeme 3 typy právních vztahů k nemovitosti − osobní, družstevní a obecní. Prvním a v největší míře zastoupeným typem vlastnictví je v České republice vlastnictví osobní, následuje vlastnictví obecní (státní) a na posledním místě, co se počtu nemovitostí týká, je vlastnictví družstevní.[31]

3.6.1 Osobní vlastnictví

V České republice je osobní vlastnictví zastoupeno v největším počtu. Počet nemovitostí v osobním vlastnictví dosahoval v roce 2011 počtu 1 499 512. Toto vlastnictví můžeme rozdělit na 3 skupiny: osobní, podílové a společné jmění manželů. V osobním vlastnictví může jednotlivec vlastnit nemovitou věc, u podílového vlastnictví může každá osoba vlastní určitý podíl nemovitosti a posledním druhem je společné jmění manželů.[32] [6]

3.6.2 Družstevní vlastnictví

Druhým rozeznávaným typem je vlastnictví družstevní. U tohoto typu nelze určit a ani vyčíslit vlastnický podíl, jelikož nemovitost je ve vlastnictví družstva. V případě prodeje takové nemovitosti se převádí pouze členská práva a povinnosti družstva. S převodem členských práv a povinností zároveň uzavírá nový vlastník nájemní smlouvu, na základě které lze užívat nemovitost. [6]

3.6.3 Byty ve vlastnictví města či obce

Tento druh je druhý nejméně využívaný v zemi, co se týká počtu vystavěných nemovitostí. Tento druh vlastnictví funguje tak, že jsou nabízeny pozemky ve vlastnictví obce či státu soukromým developerům, aby mohl vzniknout koncepční prvek pro výstavbu nejčastěji bytových domů a mohlo vzniknout bydlení dostupné svou cenovou hladinou. Tím se uspokojí část obyvatelstva, nejčastěji sociálně slabší. Dále tyto byty jsou používané pro mladší vrstvu obyvatelstva, například jako startovací byty, kde lze nájemní jednotku užívat za velmi

výhodných podmínek a tím je podpořen rozvoj obyvatelstva ve smyslu bydlení. Z důvodu nedostatečného množství této právní formy vlastnictví bytů je nabídka těchto bytů v České republice velmi omezená. [2]

3.7 Sociální bydlení

Tento pojem není v České republice zcela definovaný. Nicméně společné znaky pro tento typ bydlení je výstavba z veřejných prostředků (obcemi, městy) nejčastěji z dotací či zvýhodněných úvěrů, dále se jedná o nájemní bydlení pohybující se ve zvýhodněné cenové hladině, a třetím znakem je to, že toto bydlení je poskytováno osobám, které se nachází v nežádoucí sociální situaci anebo bezprostředně ohroženým bytovou nouzí, a z tohoto důvodu nejsou tyto osoby schopny zajistit si bydlení. Toto bydlení je také určeno pro obyvatele, kteří pobírají podporu na bydlení (sociální dávku) a zároveň vynaloží na bydlení více než 40 % příjmů a jinak svou situaci neumí vyřešit (nalezení jiného bytu, prodej vlastní nemovitosti atd.). Sociální bydlení je dále pro obyvatele, jejichž reziduální příjem je záporný, tj. po zaplacení částky na bydlení nezůstává výše finančních prostředků ve výši 1,6 násobku životního minima. Krom zmíněných nízko-příjmových domácností, na které se tato forma podpory vztahuje, jsou podporovány mladé rodiny, senioři nad 65 let, osoby sociálně znevýhodněné. Zmiňovaným osobám je tento druh bydlení nejčastěji nabízen v sociálních bytech, kde je nastavena nájemní smlouva na dobu určitou a za již zmíněné zvýhodněné nájemné. [2]

3.8 Dokumenty projednávající aktuální koncepci bytové politiky v ČR

Kromě ekonomických, legislativních změn vedoucí k zavedení opatření musí stát v rámci své působnosti řešit celkovou koncepci bytové politiky. V rámci této činnosti stát řeší ve svých dokumentech, které jsou vydávány skrze ministerstvo pro místní rozvoj, střednědobou a případně i dlouhodobou strategii společně s jednotlivými cíli v rámci bytové politiky. Koncepce bytové politiky řeší, krom výše uvedeného, jednotlivé nástroje, které mají dosáhnout stanovených cílů. Dnes historický dokument z roku 2005 pojmenovaný Koncepce bytové politiky například popisoval deregulaci nájemného, kde se tento fakt realizoval a tím se vytvořil zcela volný trh v oblasti nájemního bydlení, ale zároveň měl být tento krok doprovázen vznikem neziskových organizací družstevního typu, které by nájemní bydlení zajišťovali tak, jak pojednává tento dokument.

Dnes je dokument nazýván Koncepce bydlení České republiky, který je strategií bytové politiky v letech 2014–2020 a byl vydán na základě usnesení č. 673 dne 27. 7. 2016.

Koncepce má střednědobý charakter a to konkrétně na období 2014–2020. V tomto dokumentu je pojednáváno o tom, že koncepce bytového fondu se dělí na tři základní strategické cíle: Dostupnost – Kvalita – Stabilita. Vizí tohoto dokumentu je to, aby bylo dostupné bydlení ve všech formách (forma nájemní, osobní vlastnictví), aby bylo vytvořeno stabilní prostředí v rámci legislativy, dosažení lepších ekonomických podmínek na nemovitostním trhu a snížení dluhu, který je spojen s počáteční investicí.

V rámci strategického cíle „Dostupnost“ tento dokument řeší zvyšování dostupnosti bydlení, jejímž základním prvkem by měla být motivace obyvatel k tomu, aby mohli dosáhnout vlastními prostředky na nájemní či vlastnický druh bydlení. V rámci Dostupnosti byla vize výstavby nájemních bytů ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení (SFRB) pro konkrétní skupiny – seniory, mladé rodiny, sociální bydlení skrze programy Ministerstva pro místní rozvoj. Tato vize nebyla naplněna z důvodu, že tento popud nebyl pro jednotlivé sektory dost motivující a tímto se situace nezměnila. Další prioritou státu v rámci dokumentu je snižování nákladů spojených s bydlením, tak aby mohlo být dosaženo základního cíle, tedy získání zdrojů vlastními silami obyvatel na uspokojení potřeb vlastního bydlení. Jelikož v roce 2012 byla ukončena regulace výše nájemného v nájemních bytech, tak tento krok vedl ke skutečnosti, že celkový nájemní trh bydlení se stal volným trhem, tímto došlo k navýšení cen nájemného, kde tento fakt způsobil nemožnost získání bydlení u obyvatel nízko-příjmových domácností.

„Kvalita“ pojednávaná v tomto dokumentu jako druhý základní prvek koncepce. Cíl Kvalita je jedním ze základních a dlouhodobých cílů bytové politiky. Tento cíl je postupně naplňován s ohledy na okolní prostředí výstavby a také s podporou na zvyšování kvality vnějšího prostředí vystavěného rezidenčního bydlení s dotačním titulem regenerace sídlišť.

Poslední cílem koncepce tohoto dokumentu je „Stabilita“. Tato priorita je založena na základě zdrojů financování a snížení zatížení finančního systému. Statní fond rozvoje bydlení, který přešel na nástroje finančního inženýrství, kde tímto nástrojem v oblasti bydlení začlenil podporu do programu celkové koncepce, tedy do „Integrovaného regionálního operačního programu“ dotovaného Evropskou unií, který je schopen generovat pouze finanční prostředky do dvou oblastí – „Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“ a v oblasti sociálního bydlení pro aktivní ekonomické obyvatele „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“. Následující cíle byly zaměřeny na legislativní stránku a dodržování kompetencí MMR. Toto vedlo k tomu, že Ministerstvo pro místní rozvoj upevnilo své

kompetence v rámci bydlení, a po předešlých letech, kdy jejich kompetence byly rozčleňovány mezi jednotlivé resorty, nabyly pevných základů.

Problémem tohoto dokumentu je skutečnost, že zde nejsou tvořeny konkrétní příklady, které by napomohly řešit jednotlivé problémy, ale jsou zde pouze popsány. V koncepci je také chybějící část, která by charakterizovala kompetence a úkoly krajů, případně obcí, dále zde není popsán mechanismus pro zpětnou kontrolu při plnění cílů. [9]

3.9 Veřejná podpora na komunální bytový fond

Veřejnou podporou na komunální bytový fond rozumíme poskytování finančních prostředků z různorodého zdroje veřejného rozpočtu zahrnující obecní i krajské rozpočtové zdroje. Tyto zdroje jsou využívány ve formách různých dotací, záruk za úvěr, půjček za zvýhodněných podmínek. V rámci komunální politiky může tato podpora sloužit krajům či obcím na veřejnou podporu prodeje či pronájmu nemovitostí za cenu nižší než tržní, poskytnutí pozemku na výstavbu za zvýhodněných podmínek či poskytnutí úvěru na rekonstrukci stávajícího bytového fondu. Veřejná podpora je poskytována skrze Evropskou unii, resp. čerpání těchto prostředků je podmíněno schválením Evropské komise.

3.10 Druhy podpory v oblasti bydlení ze strany státu

Stát aktuálně nabízí skrze Ministerstvo pro místní rozvoj (MMR), potažmo skrze Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) několik programů, které by měly být nápomocné pro uspokojení stanoveného cíle, tedy možnosti bydlení, které obyvatelé získají pomocí vlastních sil. Aby tento cíl mohl být splněn, je potřeba vytvořit finanční nástroje, které jednotlivým zájemcům – obyvatelům umožní získat pro koupi či případnou výstavbu dostatečné finanční prostředky.

SFRB nabízí aktuálně dvě možnosti na podporu v oblasti získání vlastnického bydlení. Tyto programy jsou vypsány skrze internetové stránky, kde jsou sepsány veškeré podmínky. Nicméně programy, které jsou momentálně k dispozici pro podporu v oblasti možnosti získání bydlení, jsou „Program 600“ a „Program pro mladé“. První zmíněný – „Program 600“ je úvěrový program za zvýhodněných úrokových podmínek, které se pohybují po dobu 5 let fixace na hranici 1 % s možností splácet úvěr až 15 let. Tento program je určený na pořízení bydlení pro obyvatele mladší 36 let a zároveň pečující o dítě do 6 let jeho věku, kteří zároveň nevlastní žádnou nemovitost a ani družstevní byt. Tento příspěvek do výše až 600 tis. Kč je určen na koupi nového RD či bytu, změnou určení stavby na bydlení či na převod družstevního podílu. Druhý program – „Program pro mladé“ je určen pro mladé obyvatele do

36 let, které žijí v manželství a ani jeden z manželů nedosáhl zmíněného věku. Další alternativou žadatelů v tomto programu jsou lidé, které nežijí v manželství a ani jeden nedosáhl věku 36 let a pečují o dítě do 15 let věku. Tento úvěr lze čerpat na nabytí osobního vlastnictví nemovitosti – bytu, jehož podlahová plocha nepřesáhne 75 m^2, koupi či výstavby RD, kde podlahová plocha nepřesáhne 140 m^2 a v poslední řadě je program určen na modernizaci obydlí. Výše úvěru je rozdělena dle účelu čerpání.

- 30.000 Kč – 300.000 Kč na modernizaci obydlí
- maximálně 2.000.000 Kč na pořízení RD (výstavbou či koupí), maximálně však do 80 % skutečných nákladů
- maximálně 1.200.000 Kč na koupi bytu, nejvýše 80 % vynaložených nákladů na koupi

Principem tohoto programu je zvýšení dostupnosti finančních prostředků za zvýhodněných podmínek – úrokových sazeb ve výši 1 % p.a. na fixní období 5 let. Splatnost těchto úvěrů je u čerpaných finančních prostředků pro modernizaci maximálně 10 let a pro úvěr na pořízení nemovitosti je tato doba až 20 let. Příjemným kladem je možnost předčasného splacení úvěru zdarma a v případě nemoci či ztrátě zaměstnání možnost odložit splátky až o 2 roky.

Nicméně ani jeden z poskytovaných programů neřeší možnost získání příspěvků na bydlení v konkrétních místech s přihlédnutím k místním podmínkám, problémům, ale základní chybou je skutečnost, že tyto programy jsou tvořeny centrálně pro celou Českou republiku a v tomto vidím zásadní problém. Z důvodu, že jsou ceny nemovitostí velice rozdílné ve všech krajích, městech a opravdu nelze porovnávat například hlavní město Prahu, Brno, Olomouc s městy krajského typu, kde v těchto případech tvoří rozdíly cen nemovitostí i několik milionů korun. Tento aspekt ani jeden program neřeší a byla by potřeba zaimplementovat tuto skutečnost do poskytovaných programů, například změnou v podobě poskytování příspěvku a to ve formě procentuální míry vůči tržní ceně nemovitosti v dané lokaci. Tímto krokem by mohlo opravdu dojít ke splnění cíle těchto programů a posloužit lidem, kteří chtějí nabýt vlastnické právo k nemovitosti a usnadnit tím život zejména mladým rodinám.

Další alternativou je, dnes méně využívaný, nástroj pro získání finančních prostředků – stavební spoření, respektive jeho příspěvek. V roce 1993 a v počátcích tohoto příspěvku od státu podpora činila 25 % naspořené částky, kde maximální výše byla 4500 Kč. Takto vysoká podpora činila v rozpočtu velký výdej a nebyla efektivně využívána na určený cíl, tak z tohoto důvodu byl v roce 2004 tento příspěvek upraven na podporu ve výši 15 % a maximální částku 3000 Kč. Úprava z tohoto roku zahrnovala také změnu v době spoření, kde se z původních

pěti let změnila na lhůtu šesti let. Důsledek této změny byl zjevný, jelikož to zapříčinilo snížení počtu uzavřených smluv o 85% oproti roku 2003. Poslední provedená úprava vnikla v roce 2011, ve které je nastavena státní podpora ve výši 10 % z naspořené roční částky, maximální výše příspěvků činí 2000 Kč a zároveň připsané úroky se zdaňují 15 %. Tato poslední změna měla za následek pokles uzavřených smluv o dalších 23 %. [10]

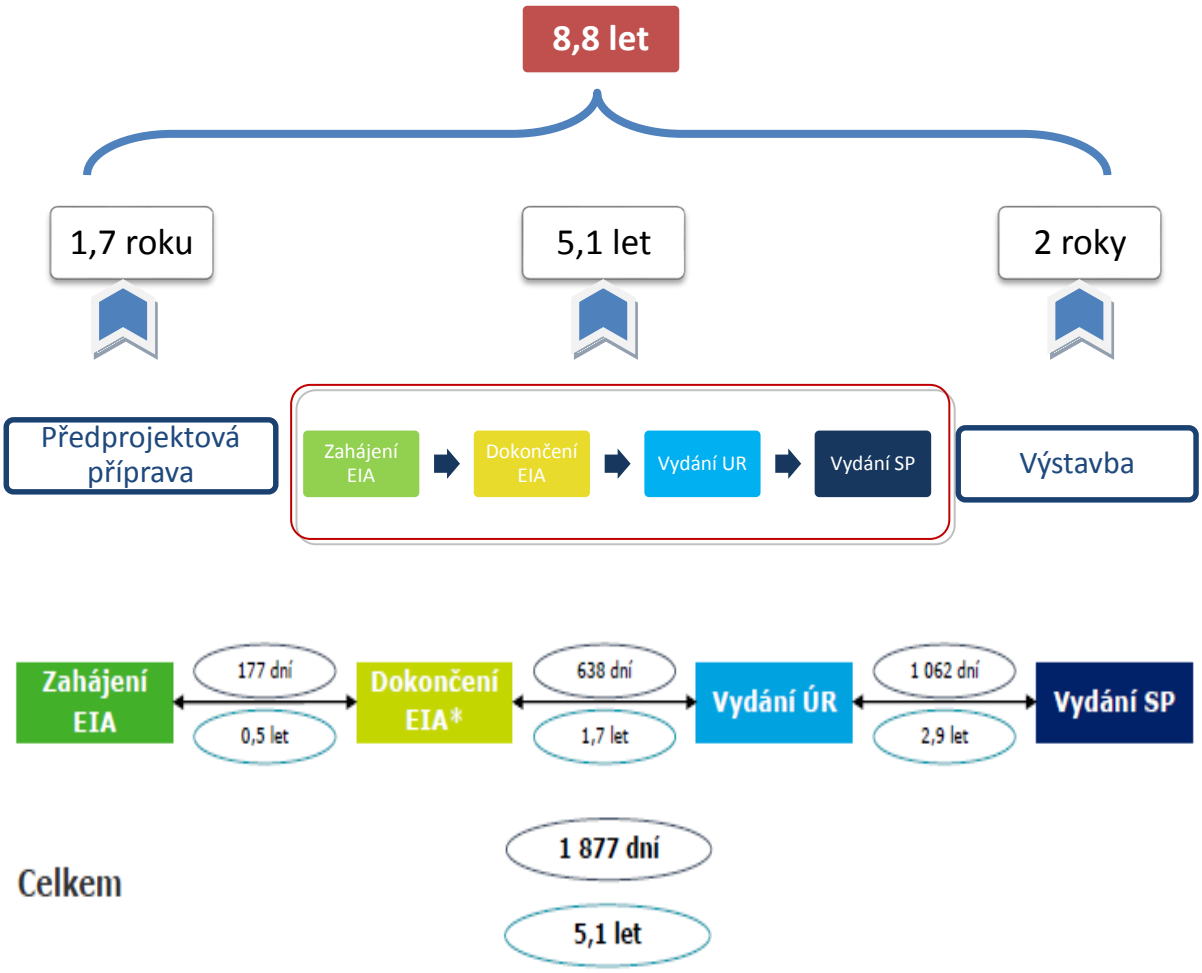
3.11 Současná situace bydlení v hlavním městě z pohledu obyvatel v produktivním věku

Současná situace v hlavním městě Praze, ale i v dalších větších městech jako je například město Brno, je opravdu velmi kritická v oblasti získání bydlení zejména pro obyvatele v produktivním věku, kde tato nepříznivá situace reflektuje mnoho aspektů, které se staly a následně vedou pomalým tempem ke znemožnění získání vlastnického typu bydlení. S nemožností získání vlastnického typu bydlení, které je nastaveno vysokou cenou nemovitostí, legislativou, špatnými podmínkami pro získání hypotečního úvěru a mizivou podporou ze strany státu, je také spjata zhoršující se situace v nájemním bydlení a to zejména v hlavním městě. Z důvodu historických nejvyšších prodejních cen nemovitostí se logicky zvyšuje cenová hladina pronájmu nemovitostí, z důvodu migrace obyvatel, kteří nejsou úspěšní a nezískají vlastnický typ bydlení, tak musí se přejít do sektoru nájemního bydlení. Tímto krokem se nabídka nerovná poptávce, naopak poptávka mnohonásobně převyšuje nabídku a tímto se cena nájemného pohybuje v nejvyšších možných hladinách, kde se celková možnost bydlení v hlavním městě stává pro mnoho obyvatelům nedostupná či dokonce luxusem.

Dle mého klíčový problém, který stát zásadně podcenil a neřešil a mohl by celý problém v této situaci řešit je legislativní stránka věci a s tím spojená novela zákona č. 183/2006 Sb. Stavebního zákona. Způsobenou nečinností státu a nekonáním v této legislativní stránce věci došlo k tomu, že se v Praze takřka nestaví, popřípadě staví, ale celý legitimní proces výstavby společně s přidělením kompetencí do jednotlivých městských částí způsobuje to, že celková průměrná doba výstavby projektů v Praze je na hranici doby 9 let a celkový proces schvalovacích procesů a výstavby se řadí ČR na 127. pozici ze 185 možných ve srovnání, která hodnotí Světová banka. Tímto jevem je způsobeno, že nabídka nových bytů zdaleka nepokrývá poptávku, která je v Praze enormní. Grafické zobrazení s dobou výstavby je vyobrazené v Tabulce číslo 3, kde jsou data průměrných lhůt pro jednotlivé kroky

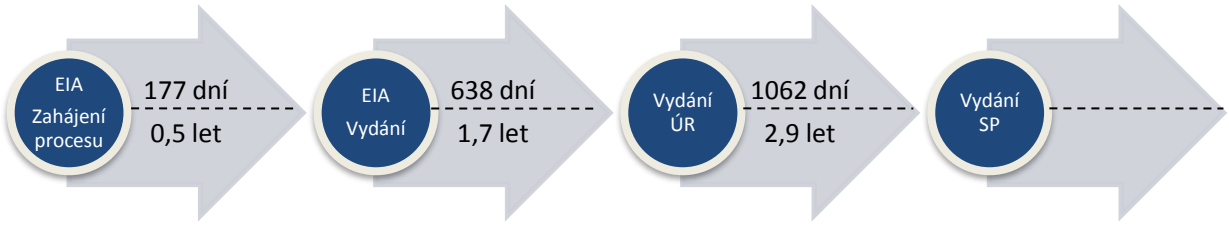
v povolování stavby a celkového procesu výstavby. Proces povolování stavby se oproti historickým dobám, kdy byl jeden centrální stavební úřad na magistrátu hlavního města Prahy, takřka ztrojnásobil. A je to z důvodu neexistujícího metropolitního plánu, přenesením vyjadřovacích stanovisek v průběhu stavebního řízení na vrub stavebníka a hlavně přenesením kompetencí na jednotlivé stavební úřady v jednotlivých městských částech. Průměrná doba povolovacího procesu do roku 2002 tato doba činila 3,5 roku a doba výstavby trvala stejně jako dnes, tedy průměrně 2 roky. Dnes schvalovací proces výstavby trvá průměrně 5,1 let.

Tab. 3 Průměrná délka doby povolovacích procesů a následné výstavby projektů v Praze



Zdroj dat: http://www.deloitte.com, datum: 11. 12. 2018

Tab. 4 Průměrná délka doby jednotlivých povolovacích procesů v Praze



Zdroj dat: http://www.deloitte.com, datum: 11. 12. 2018

Druhou zásadní překážkou v možnosti získání bydlení je nastavení hypotečních úvěrů, respektive jejich podmínek Českou národní bankou (ČNB). Vzhledem k okolnostem a vývoji ekonomické situace již počtvrté v průběhu roku 2018 zvedla ČNB proticyklickou kapitálovou rezervu bank na hodnotu 1,5 %. To mělo za následek zvýšení úrokových sazeb u jednotlivých hypotečních úvěrů. Důležitějším faktorem, dle mého, bylo zavedení Českou národní bankou od 1. 10. 2018 dvou důležitých pravidel, která hodnotí žadatele, zda jsou solventní pro získání úvěru či nikoliv. Jedná se ukazatel DTI (debt – to – income), neboli poměr výše zadlužení k ročním čistým příjmům, kde tato hodnota nesmí přesáhnout devítinásobek čistého ročního příjmu žadatele. Druhý ukazatel DSTI (debt – service- to – income), neboli poměr sumy splátkových závazků k výši příjmům, je zaveden z důvodu, aby stanovil podmínku při žádosti o hypoteční úvěr takovou, že žadatel nesmí vynaložit hodnotu 45 % svých čistých příjmů na výdaj splátek. Poslední, již déle platící pravidlo pro získání hypotečního úvěru je nutnost vlastních zdrojů, neboli ukazatel LTV (loan – to – value) – výše úvěru k hodnotě nemovitosti, kde ukazatel nastavila ČNB na hodnotu 80 % LTV a možnost získat úvěr při hodnotě 90 % LTV již v omezeném počtu žádosti, maximálně 15 % objemu poskytnutých hypotečních úvěrů. Na základě těchto pravidel a z důvodu extrémně vysokých cen způsobených špatnou legislativní stránkou věci, výkonností ekonomiky, disponující zastaralým územním (metropolitním) plánem, přítomností mnoha zahraničních investorů, kteří investují do nemovitostí za účelem zisku (následného pronájmu nemovitostí), je dostupnost bydlení v hlavním městě Praze čím dál víc horší.

V Tabulce č. 5 přenáším tyto podmínky na konkrétní příklad, abych ukázal názornost nedostupnosti v oblasti bydlení vlastnického typu.

Tab. 5 Ukázkový příklad žadatele na hypoteční úvěr za aktuální situace na trhu v Praze

Žadatel představuje typ člověka, který plánuje své kroky dopředu, uvažuje o založení rodiny a hledá bydlení, které bude vyhovovat potřebám rodiny	
Čistý příjem (průměrná mzda v Praze)	29.747 Kč
Cena nemovitosti v Praze (dispozice 3+kk, 63 m^2, novostavba)	6.210.000 Kč (⌀ 98.000 Kč/m2)
Příklad č 1. Ideální podmínky pro to, aby žadatel dosáhl ideálního bydlení pro potřeby rodiny	
Vlastní zdroje (nepřekročení 80 % LTV) – Žadatel by musel disponovat částkou	1.242.000 Kč
DTI (9x čistý příjem) – dle podmínky musel by dosahovat čistý příjem	58.000 Kč
DSTI (nesmí přesáhnout 45 % hodnoty příjmu) – dle podmínky musel by dosahovat čistý příjem	65.000 Kč
Úroková sazba	3,1 %
Příklad č. 2 Na jak vysoký hypoteční úvěr může výše definovaný žadatel reálně dosáhnout?	
Vlastní zdroje (nepřekročení 80 % LTV) – Žadatel by musel disponovat částkou	650.000 Kč
DTI (9x čistý příjem)	3.212.680 Kč
DSTI (nesmí přesáhnout 45 % hodnoty příjmu) – splátka 13.000 Kč	43 %
Úroková sazba	3,1 %
Žadatel může dosáhnout na bydlení v novostavbě o dispozici maximálně 1+1 či 1+kk o velikosti 33 m^2	

Zdroj dat: vlastní zdroj autora, datum: 11. 12. 2018

V Tabulce č. 5 jsem namodeloval aktuální podmínky trhu, tedy průměrnou čistou mzdu v Praze a průměrnou aktuální cenu novostaveb. Na základě tohoto jednoduchého modelu jsem prezentoval dva příklady. První příklad prezentuje ideální podmínky takové, aby Žadatel mohl nabýt do vlastnictví své vysněné bydlení, kde předpokládá, že by založil i svou budoucí rodinu. Žadatel za ideální bydlení uvažuje o bytu v novostavbě o velikosti 63 m^2, dispozici 3+kk. Tento byt aktuálně se v Praze nachází v cenové hladině 98.000 Kč/m^2, tedy hodnota nemovitosti činí 6.210.000 Kč. Aby Žadatel dosáhl na tento byt, musel by mít minimálně na účtu 1.242.000 Kč a čistý měsíční příjem 65.000 Kč, aby splnil nové podmínky a to ukazatel

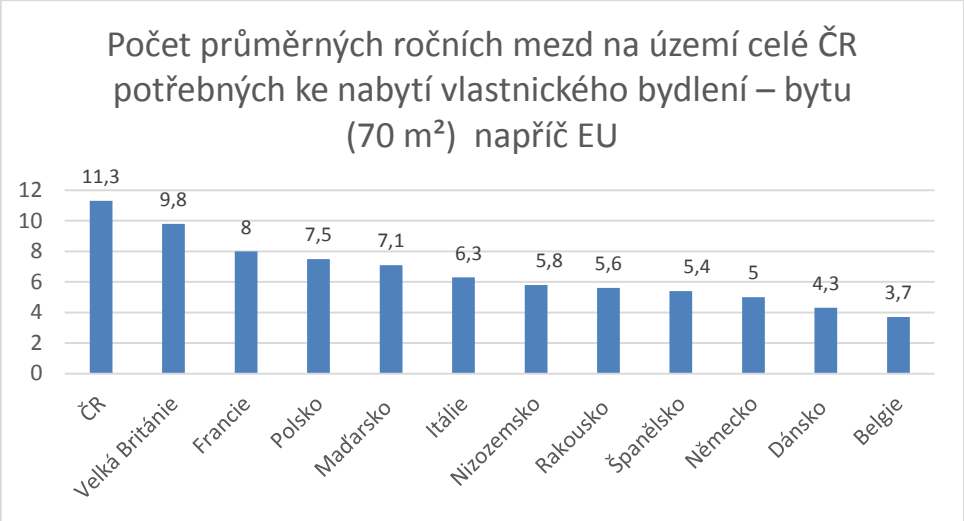
DTI a DSTI. Z tohoto tedy vyplývá, že definovaný Žadatel musí být nadprůměrně schopný a také si ho takto musí cenit v zaměstnání, aby dosáhl dvojnásobku průměrné mzdy v Praze.

V druhém příkladě jsem uvedl Žadatele, který má zájem o bydlení v souvislosti s jeho nejvyšší možnou výší čerpání hypotečního úvěru, na který může reálně dosáhnout dle svých možností a za aktuálních podmínek. V tomto příkladě jsem bral v potaz průměrnou mzdu v Praze, tedy 29.747 Kč čistého, průměrná cena nemovitosti u novostavby je 98.000 Kč/m^2 a fakt, že Žadatel disponuje částkou 650.000 Kč a nemá žádný jiný úvěr. Z tohoto namodelovaného příkladu plyne skutečnost, že tento Žadatel může bydlet maximálně v bytě ne větším než 33 m^2, kde tato velikost je nejčastěji řešena dispozicí 1+kk či 1+1 a toto není zcela vhodné pro založení rodiny.

Z této tabulky je patrné, že uvedený Žadatel, který reprezentuje vzorový příklad za aktuální situace na trhu, tak nemůže uvažovat o koupi bytu v novostavbě, který bude větší než 33 m^2. Tímto je doložena velice špatná dostupnost v oblasti získání vlastnického typu bydlení v Praze a zmíněný Žadatel, jako mnoho Pražanů, bude nucen buď uvažovat o hledání nájemního typu bydlení anebo vlastnické bydlení mimo hlavní město Prahu.

Závěrem v této kapitole, jako důkaz pro vzrůstající nemožnost získání vlastnického bydlení, bych chtěl prezentovat v následující tabulce, jaké prostředky, konkrétně kolik průměrně ročních mezd je potřeba ke koupi průměrného bytu (70 m^2) na území ČR ve srovnání s ostatními zeměmi v EU. Jedná se o statický údaj průměrný na území ČR, nicméně tento údaj pro hlavní město Prahu, když budeme vycházet z předchozího příkladu, tj. průměrný měsíční příjem činí 29.747 Kč, tak dostaneme, že průměrný obyvatel Prahy musí vynaložit na 70 m^2 s průměrnou cenou 98.000 Kč/ m^2 dokonce 19 ročních čistých mezd. [27] [11]

Tab. 6 Ukázkový příklad možnosti získání vlastnického bydlení na přepočet průměrných ročních příjmů obyvatele na území ČR



Zdroj dat: : http://www.deloitte.com, datum: 16. 12. 2018

4 Bytový fond v hlavním městě Praze

V této kapitole se zabývám analýzou aktuálního stavu bytového fondu hlavního města Prahy a provádím základní roztřídění jednotlivých sektorů v oblasti bydlení. V kapitole jsem uvedl jednotlivé příklady, které deklarují aktuální stav v oblasti bydlení a bytové politiky.

4.1 Analýza bytového fondu hlavního města Prahy

V roce 1991 bylo přiděleno hlavnímu městu Praze do vlastnictví 194 tis. bytů. S ohledem k nastavené koncepci bytové politiky, kde byla nastavena privatizace bytového fondu, a převodem do vlastnického sektoru se počet bytů vlastněných hlavním městem snižoval, a v roce 2003 tento podíl činil 100 tis. bytů. Počet k 31. 5. 2016 činil 35 tis. městských bytů, které Praha vlastnila, což odpovídá přibližně 18 % z původního bytového fondu. Z 35 tis. bytů bylo 26 tis. bytů svěřeno do správy jednotlivým městským částem a 9 tis. bytů bylo ve správě Magistrátu hlavního města Prahy. Na základě schváleného koncepčního plánu je počítáno, že privatizace bytového fondu bude probíhat i nadále a počet městských bytů bude mít nadále klesající tendenci. V roce 2016 počet prodejů bytů činil 2,4 tis. bytů, v roce 2017 2 tis. bytů a stejný objem prodejů bytů činil v roce 2015, kde bylo prodáno 2,1 tis. bytů.

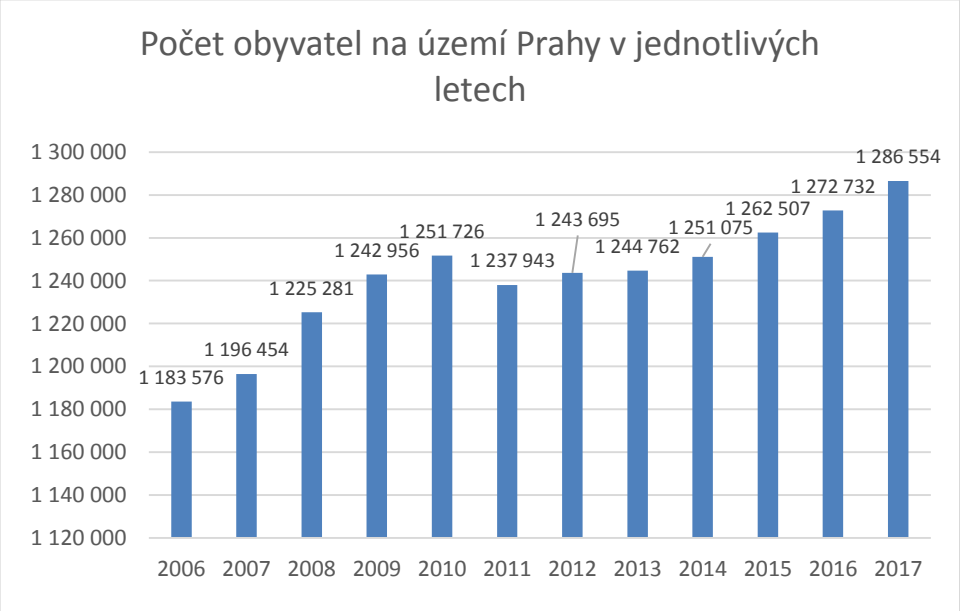
Průměrné stáří domovního fondu dle Sčítání lidů, domů a bytů (SLDB) z roku 2011 činí 53,3 let (z toho průměrné stáří RD je 48,8 let a stáří bytových domů činí 61,3 let). Z těchto dat lze vyčíst jednu podstatnou věc, a to takovou, že bytový fond na území hlavního města Prahy je

jeden z nejstarších ve srovnání s ostatními kraji v ČR a v kategorii zástavby bytových domů je Praha dokonce první, co se týká stáří. Z výsledků SLDB z roku 2001 můžeme zhodnotit, jaký je nárůst průměrného stáří bytového fondu.

Rozmezí let 2001 a 2011 přineslo Praze nově postavené anebo zrekonstruované domy v celkovém počtu 10 720. Tato výstavba ve zmíněném období přinesla Praze masivní největší výstavbu od roku 1971, kde ve zmíněném roce byla největší výstavba domů v rámci osidlování realizovanou zástavbou panelových domů. Jelikož v hlavním městě výstavba aktuálně nevzniká z důvodu legislativních překážek, neexistujícího metropolitního plánu, tak z těchto prostých důvodů celkové stáří bytové fondu nezastavitelně narůstá a v rozdílu let 2001 a 2011 se stáří navýšilo o 2,4 let. Vzhledem k aktuální situaci, kdy se na území Prahy takřka nestaví, nemůžeme předpokládat, že tento bytový fond začne mládnout oproti aktuální situaci, kdy stárne. [12]

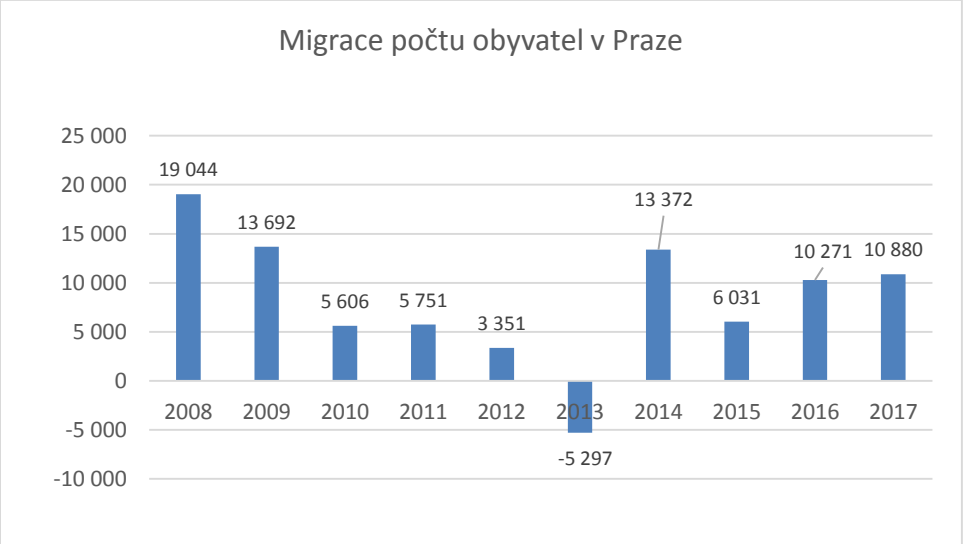
4.1.1 Demografická situace

Demografická situace na území hlavního města je taková, že narůst počtu obyvatel má stoupající tendenci, jak je patrné z následujících tabulek, kde jsou uvedeny počty obyvatel v jednotlivých letech a zároveň je zde vyobrazen přírůstek obyvatel.



Graf. 2 Vyobrazení počtu obyvatel na území Prahy v jednotlivých letech

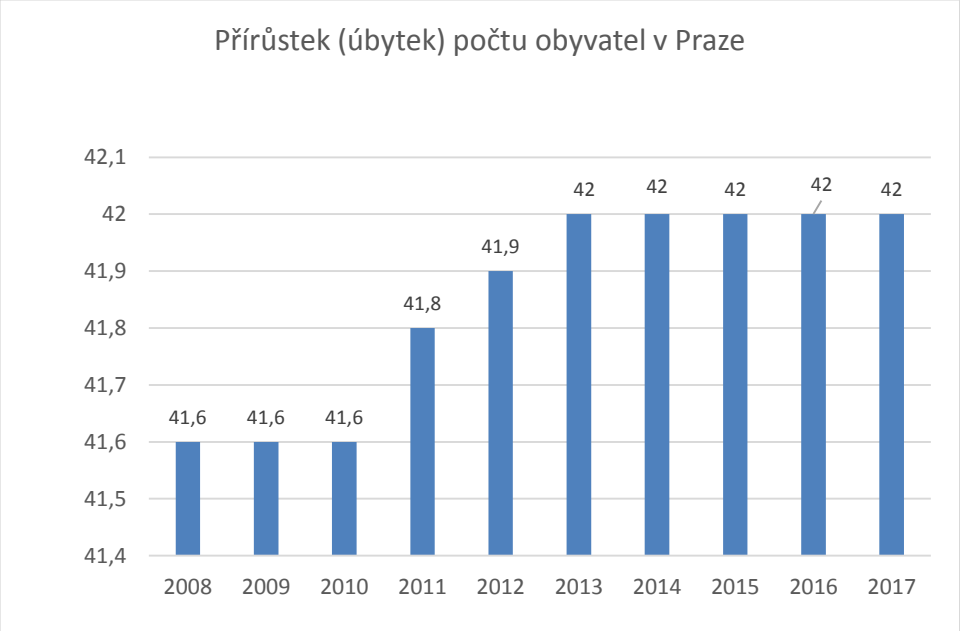
Zdroj dat: : http://www.czso.cz, datum: 16. 12. 2018



Graf. 3 Graf zobrazující migraci obyvatelstva na území Prahy v jednotlivých letech

Zdroj dat: : http://www.czso.cz, datum: 16. 12. 2018

Z tohoto je patrné, že mnoho občanů má neustále chuť se do hlavního města Prahy stěhovat z různých důvodů, nejčastěji za zlepšením životních a zejména ekonomických podmínek. Strategický plán města počítá a predikuje každoroční nárůst o 160 tis. obyvatel. Tento jev zapříčiňuje v oblasti bytové politiky situaci, kdy poptávka bydlení těchto nových obyvatel zvyšuje tlak na bytový fond a to zejména na nájemní sektor či vlastnický a tímto zvyšuje cenovou hladinu nemovitostí.



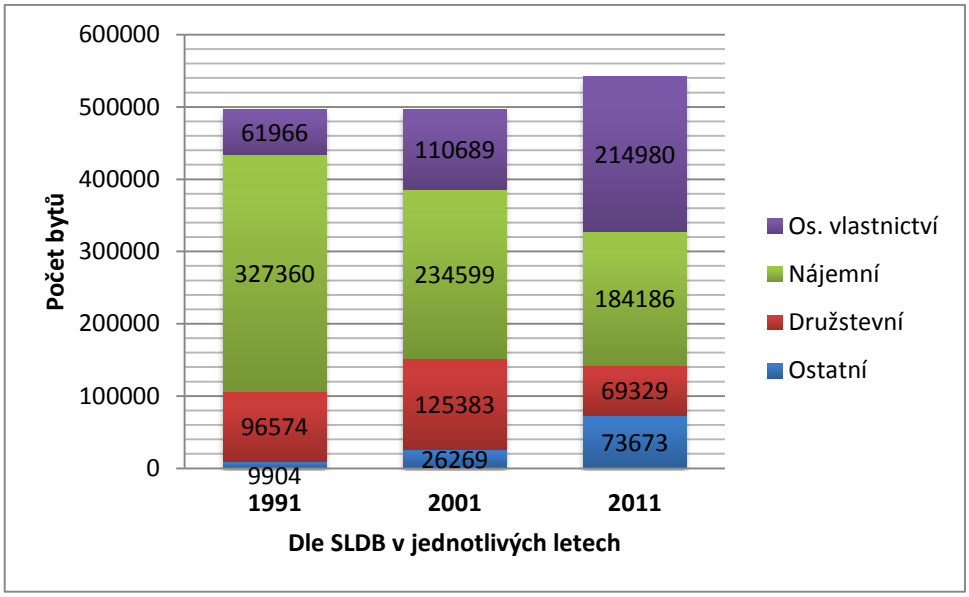
Graf. 4 Průměrná věková hladina obyvatelstva na území Prahy v jednotlivých letech

Zdroj dat: http://www.czso.cz, datum: 16. 12. 2018

Další aspekt, který musíme do analýzy bytového fondu zahrnout, je skutečnost, že průměrný věk obyvatelstva na území Prahy, ale i celé České republiky se neustále zvyšuje, a tímto do budoucnosti může mít za následek, že počet obyvatel v produktivním ekonomickém věku nebude dostačující. Dle analýzy ČSÚ má v roce 2060 podíl obyvatel v ČR ve věku 65+ let stoupnout na 34,3 % ze současných 15,5 %, podíl osob v produktivním věku (15–64 let) má klesnout o 15–16 % a poslední zastoupená část obyvatel v předproduktivním věku (0–14 let) má klesnout o 2,5 %. Jedním z aspektů tohoto jevu je nižší porodnost, která může mít za příčinu právě neuspokojení či nejasné odpovědi v oblasti zajištěné bytové potřeby jednotlivých obyvatel. [13]

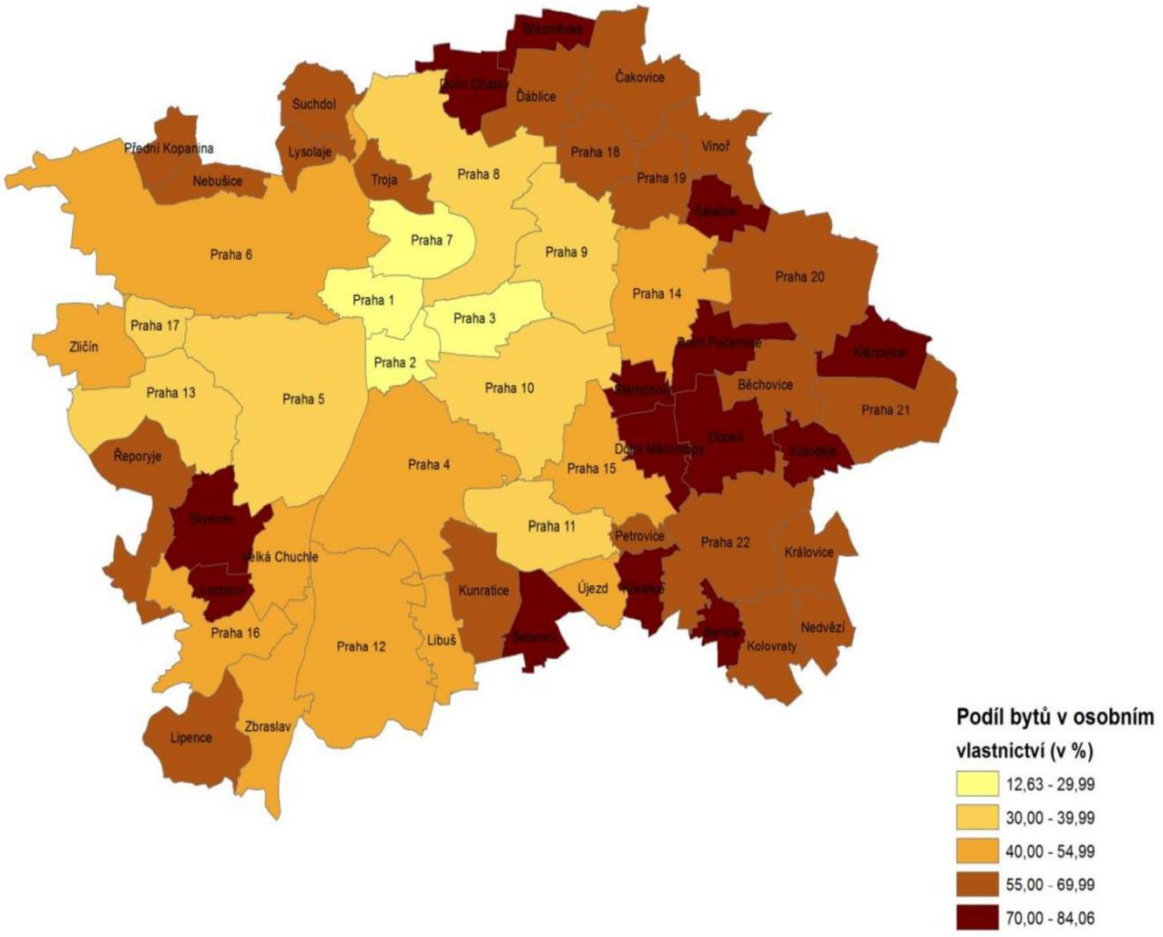
4.1.2 Jednotlivé sektory bytového fondu hlavního města Prahy

Základní rozdělení sektoru bydlení v Praze se dělí na sektor vlastnický, nájemní, družstevní a ostatní. Jednotlivá data a počty těchto sektorů byly získány ze statických dat a to konkrétně ze Sčítání lidu v minulých letech. Z uvedených dat je patrné, že došlo k zásadním změnám ve strukturách bytového fondu. To bylo zapříčiněno zejména výraznou změnou a transformací bytového fondu po roce 1989, kdy hlavním zájmem byl (a stále aktuální situace je takto nastavena) privatizace bytového fondu, tedy kontinuální růst vlastnického bydlení oproti nájemnímu sektoru. Privatizace bytového fondu hlavního města i nadále pokračuje a nájemní sektor se v roce 1991 podílel na celkovém počtu trvale obydlených bytů v míře 75 %, v roce 2001 již jen 47 % a při posledním sčítání v roce 2011 tento sektor tvořil pouze 34 %. I přes tyto skutečnosti má nájemní sektor v Praze velmi pevné zastoupení a podíl v nájemních bytech v Praze je nejvyšší ze všech krajů v ČR z důsledku velkého počtu bytových domů, což deklaruje Tabulka č. 7 a Tabulka č. 8, kde je vyobrazen počet obyvatel na 1 městský byt ve srovnání s ostatními městy v ČR, ale i následně s porovnáním s městy v Evropě. Vlastnický sektor zejména z důsledku privatizace a významnější výstavbou bytového fondu po roce 2000 navyšoval své zastoupení. Vlastnický sektor (byty v os. vlastnictví společně s byty ve vlastních domech) se na bytovém fondu v roce 2011 podílel téměř 40 %, kde v letech 2001 činil 22 % a v roce 1991 pouze 12 %.

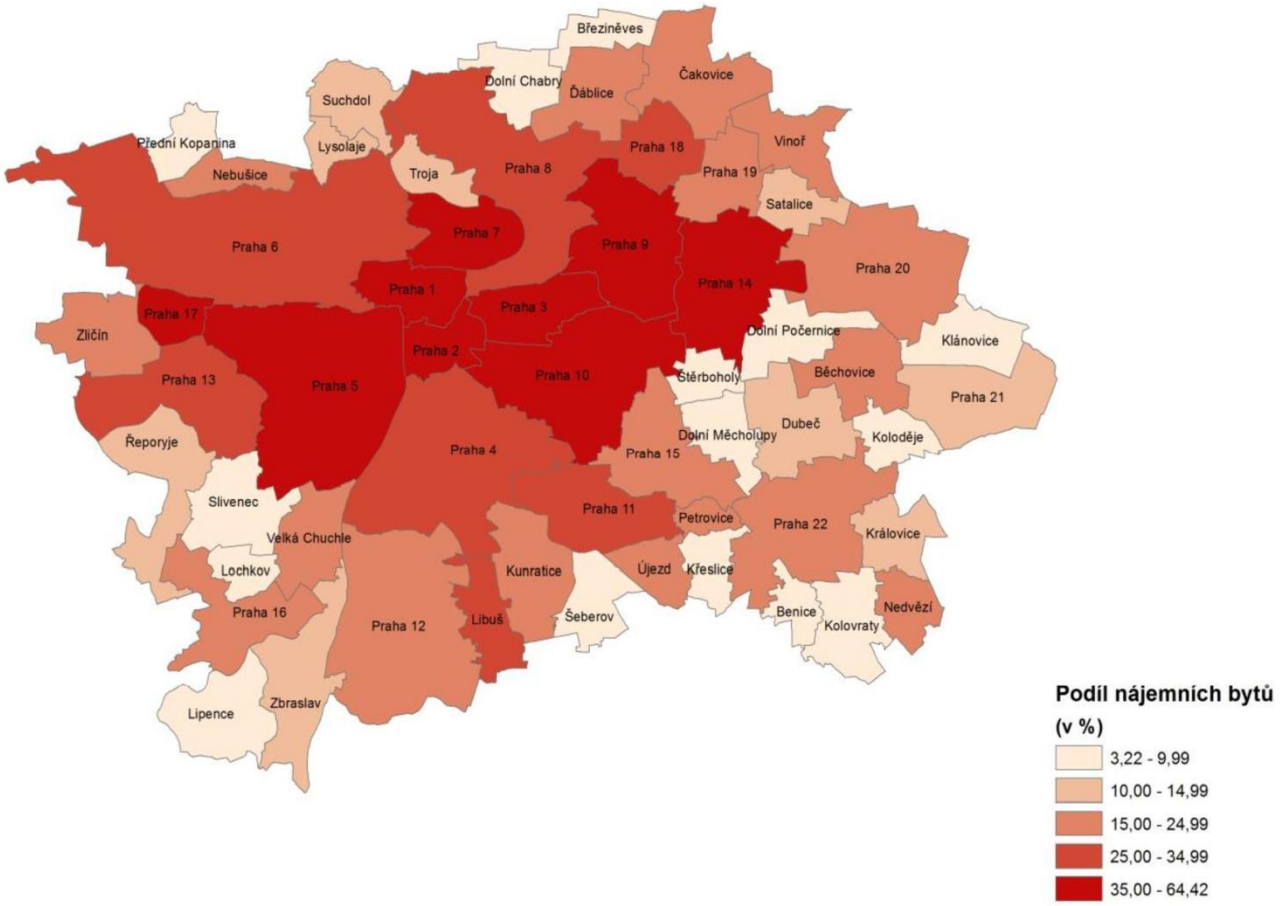


Graf. 5 Zobrazení struktury bytového fondu v hlavním městě Praze v letech 1991–2011

Zdroj dat: http://www.czso.cz, datum: 13. 12. 2018



Obr. 3 Kartogram vyobrazující procentuální podíl bytů vlastnického sektoru na území jednotlivých městských částí Prahy v roce 2011, zdroj dat: http://www.czso.cz; http://www.iprpraha.cz



Obr. 4 Kartogram vyobrazující procentuální podíl bytů nájemního sektoru na území jednotlivých městských částí Prahy v roce 2011, zdroj dat: http://www.czso.cz; http://www.iprpraha.cz

Z výše uvedených kartogramů je v oblasti vlastnického sektoru nejvyšší počet bytů zastoupen v periferiích a to zejména ve východním území hl. města, které je charakterizované vyšším počtem RD. Z vycházejících kartogramů je dále patrné, že nejnižší podíl vlastnického sektoru je ve středu metropole v oblastech Prahy 1, 2, 3 a Prahy 7, kde je nejvíce zastoupen sektor nájemního bydlení.

4.1.3 Nájemní sektor ve vlastnictví měst – hlavního města Prahy

Nájemní sektor ve vlastnictví měst (obcí) na území ČR a zejména na území hlavního města Prahy můžeme také analyzovat a srovnávat v jednoduché hodnotě, a to, počet ku uspokojení možných žadatelů (obyvatel) žijících na území.

Tab. 7 Bytový sektor větších měst na území ČR v jednotlivých letech v přepočtu počtu bytů na obyvatele města

Město	Rok	Počet bytů ve vlastnictví města	Počet obyvatel na městský byt
Praha	2016	35000	36
Brno	2016	29100	13
Ostrava	2015	12900	23
Plzeň	2015	3100	54
Liberec	2015	1200	86
Olomouc	2015	1530	65

Zdroj dat: : http://www.kpmg.com, datum: 16. 12. 2018

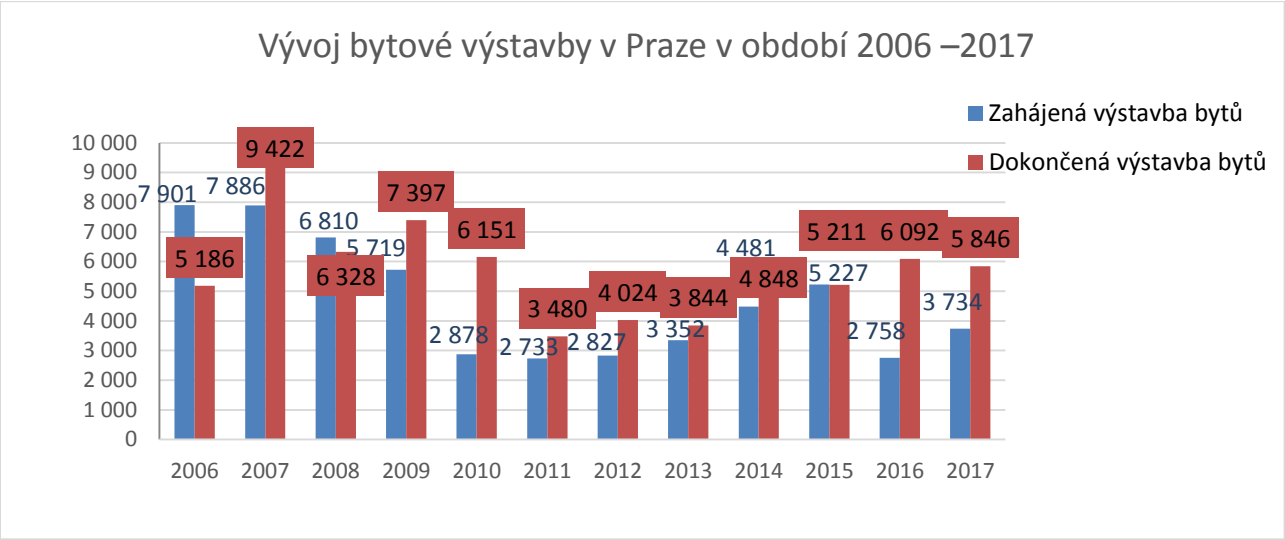
Tab. 8 Bytový sektor větších evropských měst v jednotlivých letech v přepočtu počtu bytů na obyvatele města

Město	Rok	Počet bytů ve vlastnictví města	Počet obyvatel na městský byt
Praha	2016	35000	36
Bratislava	2013	2300	184
Vídeň	2014	212000	9
Berlín	2013	285000	13
Mnichov	2013	51900	29
Kodaň	2015	65540	9

Zdroj dat: : http://www.kpmg.com, datum: 16. 12. 2018

Z výše uvedených tabulek můžeme konstatovat, že bytový fond hlavního města je jeden z největších ve srovnání ostatních měst na území ČR a srovnatelný v počtu s většími městy v zahraničí. Nicméně bytová politika, která je aktuálně nastavena, stanoví strategii s nakládáním s bytovým fondem tak, že i nadále bude probíhat postupná privatizace, ale v menší míře. Nastavená strategie spojená s aktuální nerealizací nového bytového fondu vede k tomu, že ceny nemovitostí rostou jak v nájemním, tak hlavně ve vlastnickém sektoru, jelikož počet obecních bytů se snižuje, a tímto trh ztrácí konkurenceschopnost v rámci ovlivnění cenových hladin na bytovém trhu.

Další aspekt tvořící vysoké ceny nemovitostí je „nerole“ státu, který svými nástroji bytové politiky nedokáže nastavit legislativní podmínky, jak zmiňuji v předešlé kapitole a takřka neumožňuje výstavbu bytů, jak je patrné z následujícího grafu.



Graf. 6 Vývoj výstavby na území hlavního města Prahy

Zdroj dat: http://www.czso.cz, datum: 16. 12. 2018

Z tohoto grafu a z výše uvedeného je patrné, že výstavba na území Prahy v rámci dokončených bytů v posledních třech letech má sice vzrůstající tendence, nicméně zahájených projektů je nedostačující počet a vzhledem ke skutečnosti, že průměrná doba realizace projektu činí 8,8 let, tak v aktuálním a budoucím stavu nedokáže a ani nebude moci takováto nabídka uspokojit poptávku. Predikce počtu dokončených bytů vzhledem k předpokládané migraci obyvatel v počtu 160 tis./rok na území Prahy, aby byla situace minimálně stabilizovaná a začala být přijatelná vzhledem k ekonomickým možnostem obyvatelstva, je výstavba 5500 bytů.

5 Bytová politika v městské části Prahy 12 – Modřany

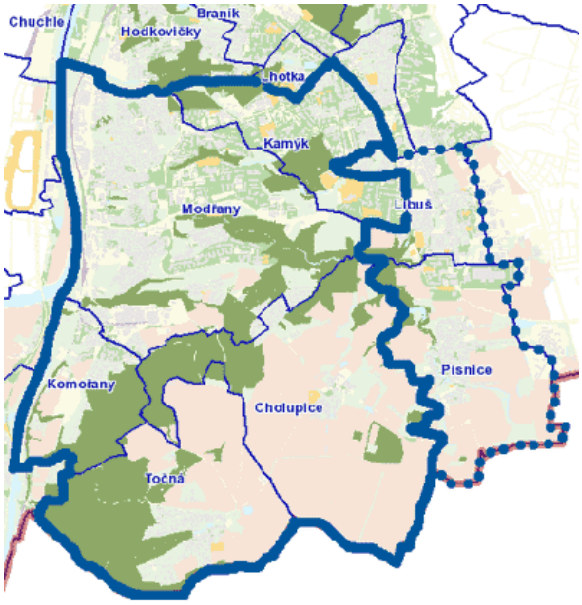
5.1 Představení a poloha městské části

5.1.1 Představení a charakteristika území

Městská část Praha 12 se rozléhá na území sčítající plochu 2 332 hektarů, na kterém dle ČSU a sčítání lidu z roku 2011 žije 54.426 obyvatel (v celém správním obvodě Praha 12 s oblastí s přeneseným výkonem působnosti, tj. i s územím – Libuš, součet těchto obyvatel činí 64.529). Tento počet obyvatel řadí Prahu 12 na 8. místo z celkových 57 městských částí. Rozloha 2 332 hektarů, s kterou tato část disponuje, řadí do pořadí mezi největší městské části celé Prahy.

Tato městská část se nachází na jižnějším cípu hlavního města Prahy a je uskupena z několika bývalých obcí, které byly vedeny jako samostatné, a spojením těchto obcí – částí vznikla právě městská část Praha 12, tak jak je vedena pod názvem od roku 1994. Zmíněné sloučení proběhlo v rámci obcí, které se nazývají Modřany, Komořany, Cholupice, Točná a Kamýk. Za „stavební“ kámen Prahy 12 považujeme původní obec – Modřany, která se roku 1963 stala městem a posléze, tedy v roce 1968, byla přiznána k hlavnímu městu Praze a to z důvodu velkého rozvoje města a možnosti využití velkých pastvin – pozemků pro možnou výstavbu. Jednalo se o obec, která byla významná svým zemědělským přínosem, a v 60. letech 19. století k tomuto přibyla výstavba průmyslových budov – cukrovaru, dřevařských závodů strojírny a čokoládovny v blízkosti Vltavy v důsledku velkých změn a rozvoji průmyslu. Obec Komořany byla připojena k již existující městu, tedy k Modřanům, v roce 1963. V následujících letech rozvoj území jenom kumuloval a ke zmíněným obcím se přidávaly další, jakožto v roce 1974 Cholupice a osada Točná. Tato osada, která je nejjižnějším územím disponující s nejvyšší nadmořskou výškou, je historicky jednou z nejdůležitějších z důvodu, že na území se vyskytovala významná archeologická lokalita, keltské oppidum na Závisti, tedy největší keltská pevnost ve střední Evropě.

V roce 1989 z důsledku růstu území se připojila k Modřanům část sídliště Lhotka a Libuš a pojmenovaná byla již dle existující oblasti Kamýk.



Obr. 5 Mapa Prahy 12, zdroj dat: http://praha12.cz

Obr. 6 Mapa Prahy s vyznačeným územím Prahy 12, zdroj dat: http://wikipedia.org

Cukrovar, který byl založen v roce 1881, se pojí s územím a hlavně znakem dodnes, jelikož právě homole cukru umístěna na modrém štítu společně s dvěma klíči, které symbolizují Vyšehradskou kapituly, pod kterou Modřany po stovky let spadaly. Na klíčích je graficky ilustrováno území Prahy 12 a to symbolem pěti zubů a oušek na klících, charakterizující Modřany, Kamýk, Komořany, Točnou, Cholupice.

Obr. 7 Znak Prahy 12 platný od roku 1999, zdroj dat: http://praha12.cz

Prapor městské části byl inspirován právě znakem, kde jednotlivé pruhy vycházejí z podkladu a dominant Prahy 12. Na praporu jsou navrženy 3 pruhy v barvě žluté, která nahrazuje barvu zkřížených klíčů, modré, tato barva symbolizuje štít a poslední barva na praporu je barva stříbřitá, která charakterizuje cukrovou homoli ze štítu.

Obr. 8 Prapor Prahy 12, zdroj dat: http://praha12.cz

5.1.2 Základní demografické údaje

Obyvatelstvo na území městské části Prahy sčítalo k roku 2011 54.426 obyvatel s dlouhodobým anebo trvalým pobytem. Kdybychom ale ke zmíněnému území připočetli území s rozšířenou působností MČ Prahy – Libuš, tento součet se rovnal počtu 64.529 obyvatel. Tento počet byl ve zmíněném roce zastoupen v poměru 73,9 % lidmi v produktivním věku, 14,2 % v poproduktivním věku a 11,9 % z celkového počtu obyvatel tvořily děti.

MČ Praha 12 dosahuje také velmi dobrých výsledků, a to v ohledu v nejnižší úmrtnosti, kde průměr věku úmrtí u mužů činí 75,7 roku a u žen 80,7 roku, což je nad průměrem v rámci ČR,

kde tato hodnota činí 74,2 a 80,1. Prognózy, které jsou dostupné ze Sociodemokratické analýzy vypracované v roce 2010 na základě zadání MČ Prahy 12 jsou takové, že obyvatelstvo bude stárnout, jelikož v následujících 30 letech dojde k poklesu dětské složky na hodnotu 8%, úbytku produkční složky (15–64 let) na hodnotu 54 % a bohužel k nárůstu koprodukční složky na hodnotu 37 % počtu obyvatel. Tuto špatnou prognózu by mohla změnit nová výstavba bytových domu, kde by mohlo dojít k migraci obyvatelstva, a odhad vypracovaný na základě developerských projektů ve fázi územního rozhodnutí činí počet migračního obyvatelstva v počtu 11 039 obyvatel.[14]

5.2 Historie Prahy 12

5.2.1 Počátky a vznik území

Historie městské části Prahy 12 sahá již do doby starší a mladší doby kamenné, kde se lidé na tomto území začali usidlovat již v pravěku v důsledku přívětivých podmínek přínosné řeky Vltavy. Dokladem existence obyvatel na území dokládají nalezené ostatky na území Komořan a Modřan. Osídlení v souvislejším hledisku můžeme dokládat na základě archeologických nálezů a soudit dobu prvních obyvatel v období doby bronzové až po dobu železnou. Na území městské části Prahy 12 se vyskytovalo svým rozsahem největší keltské město ve střední Evropě nazývající se Závist, kde právě Keltové obývali toto území v 5. stol. př.n.l. Toto město – oppidum bylo strategicky chráněno před nepřáteli pomocí opevnění, které sčítalo obvod hradeb v součtu 9 km a celé město se nalézalo na pahorkách Hradiště a Šance, které byly odděleny Břežanským potokem. Oppidum bylo na počátku našeho letopočtu centrum vojenského a hlavně politického místa Bojů – Boiohemum a následně bylo oppidum získáno Germány. Další osidlování, ale v mírnější míře, probíhalo i za nadvlády markomanů, avšak proměna mocenství neznamenala vyhlazení, případně výměnu obyvatelstva. V těchto markantních dobách stěhování národů přicházejí Slované, důkazy o jejich existenci můžeme evidovat již v 9. století na území např. Cholupic.

Psaný text, který deklaruje existenci osídlení Prahy 12, vytvořený v 11. století, konkrétně datovaný k roku 1088 vyskytující se v listině Vyšehradské kapituly krále Vratislava I.. V této listině byly prohlášeny jednotlivé části Prahy 12 jako Lhotka, Komořany a Modroluhy (Modřany), avšak historiky je listina zpochybňovaná z důvodu možné nepravosti. Nicméně nezpochybnitelná listina dokládající „městečko Modřany“ se nalézala v darovací listině knížete Soběslava II. datována k roku 1178, jenž stvrzuje prebendu Vyšehradské kapitule,

z důvodu uvedených informací o vesnici Modřany, kde je uvedeno, že se jednalo o vesnici s dlouhou existencí. Záznamy, které dokládají existenci Cholupické tvrzi jsou datovány k roku 1328 jako majetek vladyků z Cholupic. Samostatné zmínky o Cholupicích se objevují v roce 1300 a to jako majetek pražských měšťanů. Zajímavý název získala jedna z částí městské části Prahy 12, konkrétně část Lhotka. Název vnikl spojením slov lhůtu – osvobození od dávek. Tato část patřila pražské obci, na jejímž území se rozkládal ovčinec s dvorem a to ve 13. století, kdy první záznamy pramení z doby husitské. V této době, dle historických záznamů, bylo provozováno zemědělství, mlynářství, vinařství, drobná výroba a rybářství obyvatelstvem pro jejich obživu.

5.2.2 Praha 12 v období 15.–18. století

V době středověku zmiňované období bylo využívané pro hospodářskou základnu zčásti pro měšťany, církev, feudály a krále. Na obchodní tepně Vltavy, tedy na území Modřan, bylo v tomto historickém období vybíráno královské mýto, které ale nevedlo k rozkvětu území tak, jak by z tohoto historického faktu bylo logické, ale sloužilo pouze k vydržování králova dvora. Těžké období pro toto území bylo období husitských válek (1419– 434), za kterých bylo území Modřan kompletně vypleněno a došlo také k vypálení kostela jako církevního majetku a tímto krokem došlo k přesunutí držby na Nové Město Pražské. Z dostupných historických důkazů je zřejmé, že devastující účinky dopadly na území dnešní Prahy 12 za dob husitských válek, která přivedla bídu, rozvrat a vedla ke znatelnému snížení populace. Těžké časy pokračovaly v roce 1757, kdy probíhaly války rakousko-pruské a v průběhu těchto válek došlo ke krvavému boji s Prusy. Prvotní vzestup Modřan se stal roku 1770, kdy byla vybudovaná první škola a tím došlo k postupnému oživování běžného života po reformách, které zahájil Josef II., zvláště se jednalo o zrušení nevolnictví.

5.2.3 Rozvoj území v 19. století a novodobá historie Prahy 12

Největší rozvoj obce pramení v 19. století, kdy díky zrušení nevolnictví a hlavně následného revolučního zrušení roboty a poddanství roku 1848 se vedlo obci velmi dobře. K těmto přelomovým novinkám se přidala skutečnost, že na základě ustanovení Rakouské říše bylo ustaveno, že svobodná obec je základem státu a tudíž musí vzniknout obecní samospráva v čele se starostou obce. Toto časové období můžeme považovat za období velkého společenského rozvoje vedoucí k celkovému hospodářskému rozvoji, který byl v roce 1861 a vznikl v blízkosti Vltavy – Modřanský cukrovar, posléze se k nim přidávaly další podniky z odvětví strojírenského, pily, cihelny, dřevařské továrny.

V těchto letech docházelo nejenom k rozvoji hospodářskému, ale i k rozvoji v oblasti zeleně. Jelikož v dobách středověku byly všechny lesy vypleněny, docházelo k opětovnému zalesnění pozemků městských, které do té doby byly využívány jako pastviny pro zemědělská zvířata. Velkou zásluhu na této obnově mají místní spolky, které se na tomto aktivně podílely a hlavně musíme ocenit jejich snahu a aktivitu v dnešních dobách, díky kterému lze využívat veřejné prostranství – zeleň, která jsou vtísněna mezi desetitisícová sídliště. Do tohoto území můžeme zahrnout Cholupický vrh, Modřanskou rokli, Kamýcký les a jiné další.

K dopravní infrastruktuře obrovskou mírou přispělo vybudování železnice Modřany – Praha (Nusle), která propojovala Modřany s Prahou a následně celým světem, od roku 1882 byla tato trať zpřístupněná pro osobní vlakovou dopravu. Na přelomu 19. a 20. století k vývoji dopravní infrastruktury markantně přispělo vybudování silniční komunikace mezi jednotlivými obcemi a následné vybudování mostu ze železné konstrukce, který vznikl přes Vltavu a propojil obec se Zbraslaví.

Největší přísun obyvatel zažívala dnešní městská část Praha 12 krátce po vzniku Československé republiky. Jelikož odtud bylo velmi přívětivé dopravní spojení směrem do nově vzniklého hlavního města, které samozřejmě přitahovalo mnoho obyvatel za účelem lepší pracovní nabídky, tak počet přistěhovaných obyvatel byl opravdu markantní. Tato skutečnost akcelerovala jednu ze základních lidských potřeb, tedy potřebu bydlení. Začala vznikat velká výstavba rodinných domů, kde počet sčítal okolo 1200, začaly vznikat čtvrtě domů např. Baba I., Baba II., Baba III., Čechova čtvrť, Tylova čtvrť, Tyršova čtvrť, kolonie na Beránku. Rozvoj také zažívalo průmyslové odvětví právě díky narůstajícímu počtu nových obyvatel, například můžeme uvést Orion, Mikrotechna, Chirana atd. Další pozitivní změnou v rámci historie území považujeme rok 1936, kdy byly Modřany povýšeny na městys.

Velký útlum Modřan, ostatně jako celé republiky, přišel za dob komunistické nadvlády řízené ze Sovětského svazu. Poválečný vývoj v oblasti politické byl jasně rozdělen, kde mandáty v poválečném výboru obsadila KSČ, kde v předsednickém křesle usedl předseda komunistické strany, i když do křesla byl navrhovaný nekomunistický předseda národního výboru. Následné období bylo pro Modřany, tak i pro celou Českou republiku, velmi znepokojivé a zničující, jelikož docházelo k znárodňování pozemků tzv. kolektivizaci půdy, kde bylo následně založeno JZD, dále znárodňování továren, k likvidaci živností (z 217 živností jich zbylo v roce 1959 celé 4). Redukce byla implementovaná také do společenského života, který v podstatě kvůli tomuto zásahu nebyl, až na výjimečné případy organizací, které

vstoupily anebo byly nucení vstoupit do Národní fronty, která byla samozřejmě řízena komunistickou stranou. Posléze docházelo k postupnému nárůstu průmyslové výroby u podniků, které sousedily u řeky Vltavy a v 60. letech docházelo i k částečnému „oteplení“ společenského života v Modřanech. Vzhledem k okolnostem, že Praha byla v rozvoji v rámci území a hledala možnosti dalších možných ploch pro tuto určené, připojila Modřany a Komořany k Praze a to v roce 1968. Tento krok částečně zapříčinil velký rozmach v oblasti další výstavby bydlení, tentokrát se jednalo o rozmach bytové výstavby – sídlišť. První velké sídliště – Lhotka bylo vybudováno v 70. letech 20. století, kterému musela ustoupit „stará“ Lhotka. Výstavba následovala v roce 1977 na území Modřan a letech 1986 – 1989 výstavbou sídliště na Beránku.

Změnou politického režimu vniklo několik velkých změn. Po tomto převratu docházelo k likvidaci velkých podniků a k opětovnému návratu do rukou soukromých podnikatelů, omezení bytové výstavby spojené s postupnou revitalizací bytových domů a hlavně obnovy společenského života. Posledním historickým faktem, který se prolíná do současnosti je název městské části – Praha 12, který je platný od roku 1994. [14]

5.3 Privatizace bytového fondu a její všeobecné podmínky

Hlavním cílem přenesení bytového fondu do vlastnických struktur bylo vyřešení a zbavení se nákladů rovnající se potřebné údržbě bytové fondu a i možnost použití získaných prostředků pro další údržbu nemovitostí, které zůstaly v majetku městské části Prahy 12 – Modřany. Toto byl základní aspekt, proč městská část spustila privatizaci bytového fondu.

Odprodej neboli privatizaci bytového fondu můžeme provést více variantami. Městská část, jako vlastník bytového fondu, může rozhodnout o privatizaci formou prodeje jako celku, tedy celých bytových domu, anebo prodejem jednotlivých bytových jednotek každému žadateli zvlášť. Z pohledu administrativní zátěže a pohledu jednání je lépe proveditelná privatizace celých bytových domů.

Za účelem snížení administrativy a celkového snížení časové náročnosti v ohlednu jednání se městská část Prahy 12 rozhodla výhradně privatizovat, dle mého, snazší cestou, a převést bytový fond u jednotlivých případů jako celky, tedy celé bytové domy.

5.3.1 Privatizace bytů do vlastnictví jednotlivých vlastníků dle zákona č. 89/2012 Sb.

Tato forma privatizace je možná po odsouhlasení a řídí se dle NOZ konkrétně § 22 tohoto zákona musí obec/město, jako dosavadní vlastník, přednostně nabídnout převod bytu dosavadnímu nájemci, pokud se jedná o fyzickou osobu a byt užívá. Nájemci jsou písemně předloženy konkrétní podmínky privatizace, na základě kterých má nájemce lhůtu tři měsíců, do jaké musí uzavřít smlouvu o převodu bytu. Tato forma privatizace je velice náročná pro vlastníka, jelikož z tohoto postupu plyne mnoho povinností právě z důvodu, že je potřeba vyrozumět a dále jednat s každým možným nabyvatelem zvlášť.[24]

5.3.2 Privatizace celého bytového domu do vlastnictví družstva

Při prodeji celého bytového domu je nový vlastník v postavení pronajímatele a v nově vzniklém nájemním vztahu se současnými nájemci se žádná změna neudává. Městská část převádí vlastnický podíl na nově vzniklou právnickou osobu, která je tvořena dosavadním obyvatelstvem domu – nájemci. Vlastnický podíl může také získat společnost s ručením omezením, omezující faktor v tomto druhu je, že každý člen musí být veden v obchodním rejstřík a každá změna musí být upravena tímto rejstříkem. Toto by samozřejmě vedlo k další administrativní zátěži, proto pro privatizaci je nejvíce využívána forma založení družstva.

Základem úspěchu, aby mohla být realizována tato forma privatizace, je nutnost vytvořit takzvané společenství neuzavřeného počtu osob – družstvo. Forma vlastnictví družstevní se více než kdy dříve přibližuje obchodní společnosti, nicméně pro privatizaci bytového domu je více vhodné družstvo, kde základní kapitál je proměnlivý, jelikož každý nový člen má vkladovou povinnost. Na rozdíl od obchodní společnosti, která není dle mého názoru vhodná pro provedení odkupu z důvodu výše uvedeného.

Na nově vzniklé družstvo je převedeno vlastnické právo celého bytového domu. Družstvo, které uzavře úvěr ve výši kupní ceny bytového domu, která byla odsouhlasena radou městské části a radou města. Nejvyšší orgán družstva je představenstvo, které za družstvo jedná a vystupuje. Na základě nově vzniklého družstva je kupní cena, tedy výše úvěru, rozpočítána mezi jednotlivé členy družstva, kde každý člen na základě složení členského poplatku, převodu členských práv a povinností uzavřel nájemní smlouvu a poté v jednotlivých měsíčních platbách splácí část dluhu/úvěru. Tato forma je pro městskou část velice výhodná, jelikož nejedná s každým nájemníkem/vlastníkem zvlášť, ale jedná s celkem – družstvem, respektive s rozhodovacím orgánem družstva, které je na základě členské schůze voleno. Z tohoto důvodu je zkrácen časový horizont a ulehčena administrativní zátěž, která by

vznikala při jednání s jednotlivými nabyvateli. Další výhodou vlastnictví členských práv a povinností družstva pro vlastníky je fakt, že mohou splácet svůj podíl na základě lepších podmínek, jelikož úvěr, nejčastěji s bankou, vyjednává družstvo jako celek a tím mnohdy dosáhne na lepší podmínky pro splácení úvěru. Mezi nesporné výhody družstevního vlastnictví je možnost převodu členských práv a povinností společně s nájemní smlouvou na třetí osobu a tím svůj podíl kdykoliv odprodat, ale pouze za předpokladu splnění stanov družstva. [15]

5.4 Historická privatizace v městské části Prahy 12 v letech 1993–2017

Začátkem privatizace městské části Prahy 12 můžeme považovat rok 1993 a to na základě schválení rozhodnutí Zastupitelstva hl. města Prahy, kdy bylo umožněno odkoupit vybrané nemovitosti. Nabídková cena vybraných nemovitostí, které byly vybrány k odprodeji, byla odsouhlasena místním zastupitelstvem, poté zastupitelstvem a to průběžně.

Nejlépe privatizaci mapuje Tabulka č. 9, kde je uveden počet uzavřených kupních smluv v letech 1993–2017, kde uvedená kupní cena musí být umořena do 10 let po provedeném vkladu vlastnického práva vlastníků domů a to do katastru nemovitostí. U nemovitostí, kde prodej proběhl v roce 2007 a letech následujících, je stanovena splatnost kupní ceny, kterou vlastníci musí uhradit do doby 5 let.

Tab. 9 Přehled prodaných domů v jednotlivých letech

Prodané domy (v letech)	Počet domů	Počet uzavřených kupních smluv	Celková kupní cena v Kč	Uhrazené splátky v Kč
1994	139	95	350 956 144,00	68 264 350,00
1995	40	28	90 848 005,00	32 512 215,30
1996	61	46	109 721 901,00	53 880 088,70
1997	51	47	141 146 608,00	68 678 445,00
1998	8	7	22 989 220,00	58 807 002,80
1999	0	0	0,00	56 806 803,80
2000	0	0	0,00	57 528 373,80
2001	0	9 ks na zast. pozemky	3 020 845,00	58 651 389,70

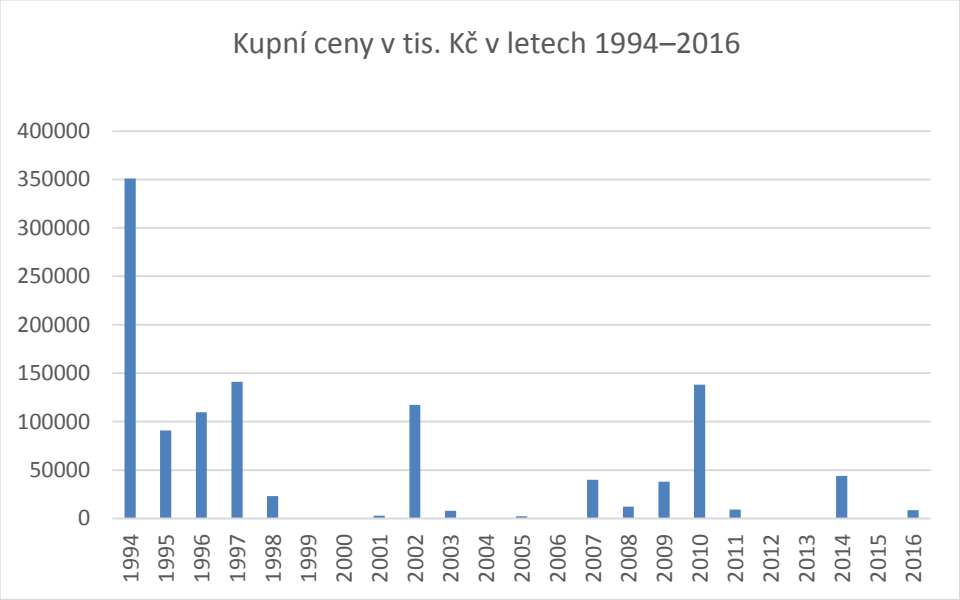
2002	40	22 ks na domy + 1 ks na zast. pozemky	117 296 626,00	85 691 349,80
2003	3	2	7 992 908,00	69 368 165,80
2004	0	0	0,00	66 316 023,80
2005	0	1 ks na zast. pozemky	2 212 000,00	48 585 052,12
2006	0	0	0,00	39 454348,20
2007	4	2	40 022400,00	32 888104,80
2008	2	2	12 201862,00	21 854375,00
2009	13	12	37 946 610,00	26 999 360,40
2010	22	18	138 173 251,00	58 529 208,00
2011	3	3	9 156185,00	46 975 636,00
2012	0	0	0,00	46 478 826,00
2013	0	0	0,00	34 869 085,00
2014	2	2	43 870 000,00	37 139 077,50
2015	0	0	0,00	25 023 280,00
2016	2	2	8 600 000,00	9 503 028,50
Celkem	**390**	**299**	**1 136 154 565,00**	**1 104 803 590,02**

Zdroj dat: http://praha12.cz, datum: 11. 11. 2018

Z Tabulky č. 9 lze konstatovat, že privatizace bytových domů má zcela klesající tendence a z tohoto je zřejmé, že Zastupitelstvo v posledních letech odstupuje od privatizace majetku v odvětví bytového fondu, naopak Zastupitelstvo má tendence uchovávat tento majetek, udržovat ve svém vlastnictví, případně vlastnictví hl. města Prahy a různými způsoby tento počet navyšovat.

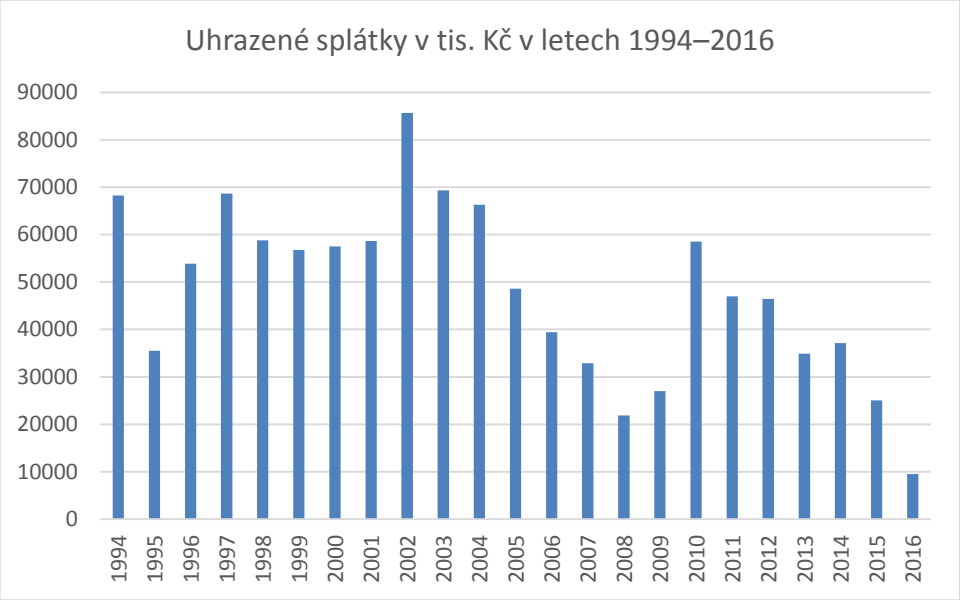
Za zmíněnou dobu, tedy v rozmezí let 1994–2017 bylo celkem uzavřeno a vloženo na katastr nemovitostí 299 kupních smluv (KS) za celkovou částku 1 136 154 565,00 Kč. Z celkového počtu 299 (KS) a v počtu 295 (KS) byla uhrazena jejich kupní cena na základě, který byl proveden na katastru nemovitostí pro hl. město Prahu výmaz zástavního a předkupního práva.

Když budeme analyzovat data z Tabulky č. 9 v jednotlivých obdobích, můžeme dojít k zajímavým číselným informacím. Odhadní ceny domů s pozemky v období let 1994–1998 činily 2 038 286 392,00 Kč, dále v období 2002–2003 byla tato částka 291 038 960,00 Kč. V roce 2005 odhadní cena pouze zastavěných pozemků činila 2 122 000,00 Kč. V dalším období, tedy v letech 2007–2011 byly odhadní ceny prodaných domů s pozemky v celkové výši 352 736 010,00 Kč. Posléze v roce 2014 tato částka činila 43 870 000,00 Kč a v roce 2016 činila 8 600 000,00 Kč. [15]



Graf. 7 Zobrazení kupních cen dle znaleckého posudku v jednotlivých letech

Zdroj dat: : http://praha12.cz, datum: 11. 11. 2018



Graf. 8 Zobrazení uhrazených splátek v jednotlivých letech

Zdroj dat: : http://praha12.cz, datum: 11. 11. 2018

Tab. 10 Přehled prodaných domů a vyčíslení prodaných bytů v jednotlivých letech

	Počet domů	**Počet domů (%)**	**Počet bytů**	**Počet bytů (%)**
bytový fond k 1. 1. 1994	**449**	**100**	**9 992**	**100**
nabídnuto k prodeji v r. 1994	315	70,16	8 691	86,98
prodáno k 30. 6. 1998	299	66,59	8 403	84,1
bytový fond k 31. 8. 1998	**155**	**34,52**	**1731**	**17,32**
bytový fond k 1. 11. 2000	**123**	**27,39**	**1448**	**14,49**
nabídnuto k prodeji v r. 2002	49	11	669	6,6
prodáno v roce 2002	40	9	612	6,1
prodáno v roce 2003	3	0,66	38	0,4
prodáno v roce 2007	4	0,89	112	1,1
prodáno v roce 2008	2	0,44	28	0,2
prodáno v roce 2009	13	2,8	65	0,65
prodáno v roce 2010	22	4,8	240	2,4

prodáno v roce 2011	3	0,6	14	0,1
bytový fond k 31. 12. 2012	**38**	**8,46**	**361**	**3,61**
prodáno v roce 2014	2	0,44	74	0,74
prodáno v roce 2016	2	0,44	8	0,74
prodáno celkem k 31. 12. 2017	**390**	**86,66**	**9 594**	**98,87**

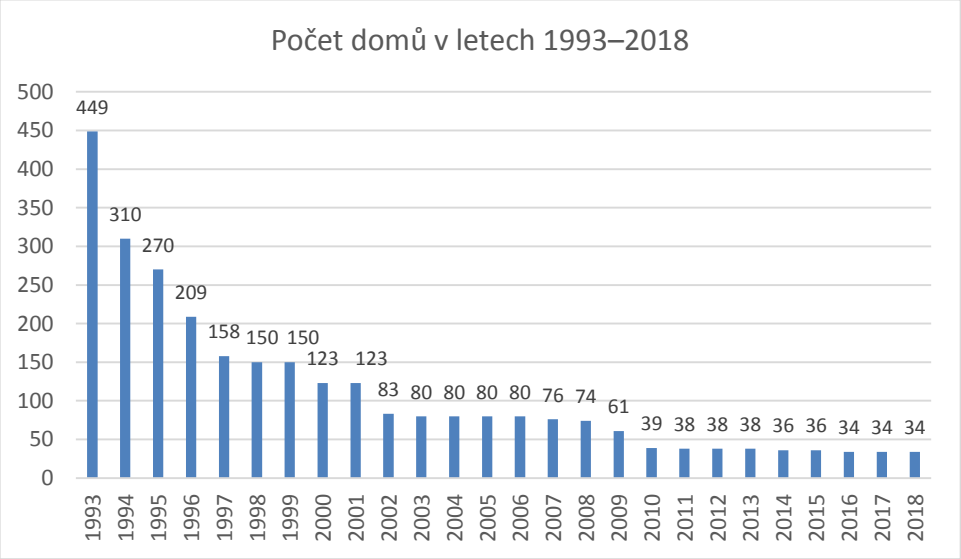
Zdroj dat: http://praha12.cz, datum: 11. 11. 2018

Tab. 11 Číselný přehled bytových počtů domů a bytů v jednotlivých letech

Roky	Počet domů	Počet bytů
1993	449	9992
1994	310	Data nelze dohledat
1995	270	Data nelze dohledat
1996	209	Data nelze dohledat
1997	158	Data nelze dohledat
1998	150	1731
1999	150	1731
2000	123	1448
2001	123	1448
2002	83	836
2003	80	798
2004	80	798
2005	80	798
2006	80	798
2007	76	686
2008	74	658
2009	61	593
2010	39	375
2011	38	375

2012	38	361
2013	38	361
2014	36	287
2015	36	287
2016	34	279
2017	34	279
2018	34	279

Zdroj dat: vlastní zdroj autora, datum: 11. 11. 2018



Graf. 9 Vyobrazení počtů domů v bytovém fondu městské části Prahy 12 – Modřany v jednotlivých letech

Zdroj dat: http://praha12.cz, datum: 11. 11. 2018

5.5 Historická strategie s nakládáním bytového fondu městské části Prahy 12

Dle zasedání zastupitelstva a usnesení MZ č. 103/Z dne 13. 1. 1993 byla usnesena a schválena strategie privatizace bytového fondu městské části Prahy 12 – Modřany. Obecné podmínky privatizace byly stanoveny tak, že městská část v této době disponovala počtem 449 bytových domu, které obsahovaly 9992 bytů. Obecná privatizace byla nastavena na základě projevení zájmu o privatizaci, pokud se našli zájemci, byl bytový fond privatizován až do výše 80 % celkového bytového fondu a zbytek bytového fondu, tedy 20 % (cca 90 bytových domů)

zůstane ve vlastnictví městské části a s tímto množstvím bude městská část Prahy 12 – Modřany nakládat a spravovat ho. Domy ponechané ve vlastnictví městské části musely splňovat určitá kritéria. Tato kritéria musel splnit každý bytový dům, aby mohl být ponechán ve vlastnictví městské části. Jednalo se konkrétně o kritéria: stavby s nízkými náklady v rámci provozu, dobrým technickým stavem otopné soustavy a s nezávislostí na jiném objektu, s celkovým dobrým technickým stavem budovy, možností spojení dalších bytových domů ve vlastnictví městské části. Naopak do privatizace neměly být zařazeny domy, které měly bezbariérový přístup, domy s pečovatelskou službou, vystěhované domy s převažujícími nebytovými prostory a v poslední řadě domy se souhlasem územním či jiným rozhodnutím, kde bylo počítáno s jinou funkcí využitelnosti než bytovou.

5.6 Historická pravidla prodeje bytového fondu

Prodej bytového fondu dle zasedání zastupitelstva usnesení MZ č. 103/Z dne 13. 1. 1993 ve vlastnictví městské části byl uvažován prodej do 3 fází – kol, čímž bylo zajištěno předkupní právo současným nájemcům. Preferovaným cílem byla stabilizace obyvatel, obchodních služeb v místě. V první a druhé fázi byly v kupní smlouvě specifikovány ochranné podmínky proti spekulacím a proti případnému zneužití poskytovaných výhod v případě odstoupení od smlouvy z důvodu nesplnění či porušení některé ze smluvních stran. Preferovaným způsobem prodeje majetku je, že součástí prodeje bytového domu bude prodej i společného pozemku tak, aby byl tvořen funkční celek nemovitosti. Pozemkem, který tvoří funkční celek se stavbou, se rozumí stavba, která je pevně spojena se zemí a zároveň slouží k provozu stavby spojené se zemí nebo plní její funkci, který je využíván s touto stavbou.

Při prodeji domu bez pozemku byly stanoveny podmínky v kupní smlouvě a zohledněny v kupní ceně jednoznačné podmínky pronájmu pozemku společně s předkupním právem pro majitele domu na zmíněném pozemku.

Podmínky pro stranu Kupující byly stanoveny také na maximální množství jednotlivých subjektů, které měly zájem o koupi nemovitosti. Tato podmínka byla stanovena na počet jediného právního subjektu – družstva, sdružení fyzických osob s vlastní právní subjektivitou či obchodní společnost, dříve dle obchodního zákoníku, dnes dle NOZ 89/2012 Sb., neboli nabýt vlastnictví pro několik spoluvlastníků.

V první fázi bylo navrženo, že bude dům nabídnut současným nájemcům, kteří byli na základě nájemní smlouvy nájemci, pouze za předpokladu, že rozhodnutí s privatizací vysloví souhlas nejméně 50 % nájemců bytů.

V druhé fázi byl schválen záměr nabídnout současným nájemcům bytů bytových domů při projevení méně než 50 % nájemců v jednotlivých domech anebo nájemcům nebytových prostor sloužících k podnikání, pokud je celková pronajímatelná plocha alespoň 10 % celkové podlahové plochy objektu (toto právo se nevztahovalo na devizové cizince, státní podniky, zahraniční firmy, akciové společností se státní účastí apod.)

Ve třetí, poslední fázi může být majetek prodán formou obchodní soutěže. [16]

5.7 Historické ceny a podmínky pro uhrazení kupní ceny domu

Kupní cena byla stanovena znalcem na základě znaleckého posudku. Odhadní cena byla dále použita pro výpočet dle vzorce, který byl schválen zasedáním zastupitelstva usnesení MZ č. 103/Z dne 13. 1. 1993.

Vzorec pro výpočet základní ceny domu byl použit následující:

Cena = Odhadní cena (určená znalcem) * (1+12*X)

kde X je podíl plochy nebytových prostor k celkové podlahové ploše objektu

Základní cena pozemku byla stanovena podle vzorce

Cena = Odhadní cena (určená znalcem) * Kp

kde Kp je polohový koeficient, stanoven komisí pro privatizaci bytového fondu

Dalším kritériem pro podmínky kupní ceny byl fakt, v jaké fázi bude bytový dům privatizován. Toto kritérium mělo zásadní vliv na tvorbu kupní ceny.

V případě, že dům byl privatizovaný v první fázi, byla prodejní cena domu (nikoliv ale pozemku) stanovena snížením základní ceny až o 40 % a u panelové výstavby až o 80 %. Sleva byla stanovena na návrh komise pro privatizaci bytového fondu místní radou. Avšak splácení prodejních cen probíhalo v měsíčních bezúročných splátkách, kde první splátku uhradil kupující do 30 dnů od podpisu kupní smlouvy.

V druhé fázi byla prodejní cena rovna základní ceně, kde Kupující byl povinen zaplatit do 60 dnů minimálně 25 % kupní ceny a zbytek musel být splacen v ročních splátkách úročených 15 % ročně ve lhůtě do pěti let.

V poslední fázi, třetí, nesměla být prodejní cena menší než základní cena a zároveň tento závazek musel být uhrazen do 30 dnů od podpisu dokumentu, tedy kupní smlouvy. [16]

5.8 Hospodaření se získanými prostředky z privatizace bytového fondu

Po odečtení nákladů spojených s prodejem domů měly být získané finanční prostředky z privatizace bytového fondu využity a následně rozděleny v poměru 30 % do rozpočtu hl. města Prahy. Dále bylo uvažováno 40 % finančních prostředků uložit do nově vytvořených fondů. Zbylých 30 % finančních prostředků mělo být přiděleno na příspěvky, které by zlepšovaly kvalitu bytového fondu, zejména určené na opravy společných prostor domu (opravy střech, fasád, technických rozvodů apod.), integraci nových možností vytápění. [16]

6 Současná bytová politika městské části Prahy 12 – Modřany

6.1 Obecné struktury rozhodující o bytové politice

V této kapitole se pokusím přiblížit tyto struktury, zejména jejich fungování a schvalování v problematické otázce bytové politiky. Aktuální situace v bytové politice městské části je koncipována strukturami komunální politiky.

Politika na komunální úrovni, která rozhoduje o možnostech a aspektech možností v řízení městské části, obcí atd., je řízena radou města, která vzejde z voleb občanů a následného zvolení zastupitelstva. Tato rada, na MČ Praha 12 v počtu 9 členů, je postavena na základě rovné úměře vůči výsledkům voleb. Pokud jedna z kandidátských stran získá nadpoloviční většinu z celkového počtu hlasů, má právo tuto radu sestavit na základě odsouhlasení zastupitelstva, kde na základě voleb má logicky nejvíce členů. Pokud strana získá méně než 50% hlasů ze strany voličů, je nucena se domluvit na programu s jinou volební stranou a sestavit z průniků programů koalici, kde bude deklarován společný program. Toto není pro strany zcela komfortní řešení, jelikož za těchto podmínek se může jejich volební program prosazovat o něco hůře, než by mohly předpokládat v čase před volbami.

6.1.1 Rada městské části

Tato rada je výkonným orgánem městské části, která je sestavena na základě výsledků voleb a jmenována na základě usnesení zastupitelstva, je složena na území Prahy 12 v počtu 9 členů, kteří jsou obsazeni na těchto pozicích: starosta, zástupce starosty, uvolněnou radní a šesti

členy v pozici uvolněný člen rady. Uvolněný člen rady je člen, který svou funkci vykonává tzv. na plný úvazek, tedy nevykonává jinou pracovní činnost než funkci, do které byl dosazen. Tato rada je volena zastupitelstvem a společně s ním tvoří samosprávou území, kde působí. Úlohou rady je připravovat návrhy pro jednání zastupitelstva a posléze zabezpečovat plnění jím přijatých usnesení. Program bodů, který bude projednáván, je k dispozici na internetových stránkách MČ Prahy 12 a to vždy 5 dní před konáním jednání, které probíhá neveřejně a pravidelně v horizontu 14 dnů. Mezi činnosti rady městské části patří například schvalování rozpočtu, uzavírání nájemních smluv, schvalování účetních uzávěrek, kontrolovat zadané úkoly atd.

Rada města na Praze 12 si sjednává své poradní orgány dle zákona 131/2000 Sb., které nazýváme komise. Tyto komise jsou bytová, dopravy, nakládání s obecným majetkem, komise pro místní Agendu 21, prevenci sociálně-patologických jevů, pro rodiny s dětmi, pro rozvoj Komořan, Cholupic, Točné, pro seniory, územního rozvoje městské části, životního prostředí, pro udělování grantů v oblasti kultury, pro udělování grantů v oblasti sportu a volného času, udělování grantů v oblasti sociální, pro udělování grantů v oblasti životního prostředí. Tyto komise jsou iniciativní a poradní složky sloužící radě města, která zadává úkoly pouze rada města v rámci své působnosti, které také komise odpovídá, dále komise kontroluje a hodnotí činnost. Krom zadaných úkolů, které rada uložila vybrané komisi, předkládá komise radě na úseku činnosti městské části stanoviska, případně náměty. Rada má oprávnění tyto komise rušit, rozdělovat či slučovat. [30] [17]

6.1.2 Zastupitelstvo

Zastupitelstvo považujeme za základní orgán, který má právo, dle zákona 131/2000 Sb., hlasovat, vznášet připomínky a dotazy a v neposlední řadě předkládat návrhy. Zejména rozhoduje o postu starosty, místostarosty a dalších členů rady, dále se vyjadřuje k územnímu plánu, rozpočtu, strategii rozvoje, schvaluje rozpočet atd. Na základě přímé volby je zvolen na 4leté období obyvateli a to vždy v lichém počtu zastupitelů, aby došlo při hlasování vždy k rozhodnutí. V městské části Prahy 12 je zastupitelstvo tvořeno 35 zastupiteli. Jednotlivá jednání zastupitelstva jsou svolána na základě písemného dokumentu starosty a konají se maximálně 5x ročně a jsou pro veřejnost přístupné na rozdíl od jednání rady města. Usnesení zastupitelstva může být přijato buď původním návrhem navrhovatele, pozměňujícím návrhem, doplňujícím návrhem či protinávrhem a posléze je toto usnesení vedeno pod určitým pořadovým číslem, které stvrdí svým podpisem starosta či jeho zástupce. Po tomto schválení je usnesení vyvěšeno na viditelném místě na úřední desce.

Zastupitelstvo si ze své iniciativy dle zákona může zvolit takzvanou poradní složku – výbory. Výbory jsou voleny na dobu volebního období na základě usnesení zastupitelstva. Výbory připravují podklady pro zasedání, slouží jako poradní složka, která vydává stanoviska k důležitým otázkám na základě zadaného úkolu zastupitelstvem. Výbory jsou na Praze 12 zastoupeny v počtu 4 výborů, které jsou výbor finanční, kontrolní, pro kulturu, a pro výchovu a vzdělání. Výbor finanční je dle § 117 zákona č. 128/2000 Sb., povinný, který není orgánem městské části, ale orgánem zastupitelstva, a je jednak kontrolním orgánem zastupitelstva a zároveň se jedná o iniciativní orgán, který kontroluje hospodaření městské části a případně navrhuje vhodné čerpání finančních prostředků v rámci rozpočtu, ale o tomto čerpání nerozhoduje, jelikož to náleží radě města. Pokud je zřízen nejméně 3 členný kontrolní výbor, tak kontroluje plnění usnesení zastupitelstva a rady městské části a zejména dodržování právních předpisů ostatními výbory a úřadem městské části či dohlíží na průběh dalších dílčích úkolů. Výbor pro kulturu připravuje podklady, analýzy či návrhy, které slouží při vytváření koncepcí a metodik pro rozvoj v oblasti kultury na území městské části Prahy 12. Poslední zmíněný výbor, tedy výbor pro výchovu a vzdělání, se zabývá analýzou, přípravou podkladů, které by měly posloužit k dalšímu rozvoji a konstruktivní koncepci v rámci zkvalitnění vzdělání poskytovaného školami, školskými či předškolními zařízeními. Jednotlivé výbory svolávají jednání dle potřeb a na základě iniciativy předsedy. Na základě svolaného jednání provede výbor hlasování, na základě kterého usnese konečný návrh pro konkrétně zadaný úkol. [30] [31] [18] [19]

6.1.3 Správa bytových objektů Praha – Modřany, příspěvková organizace

Na základě zřizovací listiny č. 48/Z která byla přijata zastupitelstvem dne 18. 12. 1991, byla založena příspěvková organizace Správa bytových objektů Praha – Modřany. Statutárním orgánem této organizace je ředitel, který je jmenován a zároveň odvoláván Radou městské části Prahy 12. Funkce ředitele umožňuje jednat samostatně, přičemž je odpovědný za činnost příspěvkové organizace v souladu s obecně platnými předpisy, zejména se stará o hospodárnou správu svěřeného movitého či nemovitého majetku.

Pokud bychom chtěli vymezit zejména hlavní účel činnosti a předmět, tak bychom zařadili do předmětu tyto činnosti: správa bytového fondu, správa a údržba obecních objektů, údržba veřejné zeleně, provoz a údržba rekreačních objektů, zlepšování prostředí na území městské části atd. Dále tato organizace vykonává pronájem bytových či nebytových prostor, pokud je tento záměr radou města schválen, pronájem garážových stání, nákup majetku do výše 50.000

Kč. V rámci tématu mé diplomové práce mne tato organizace zaujala v případech správy a pronájmu svěřeného majetku.

6.2 Pravidla prodeje obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. města anebo městské části Praze 12

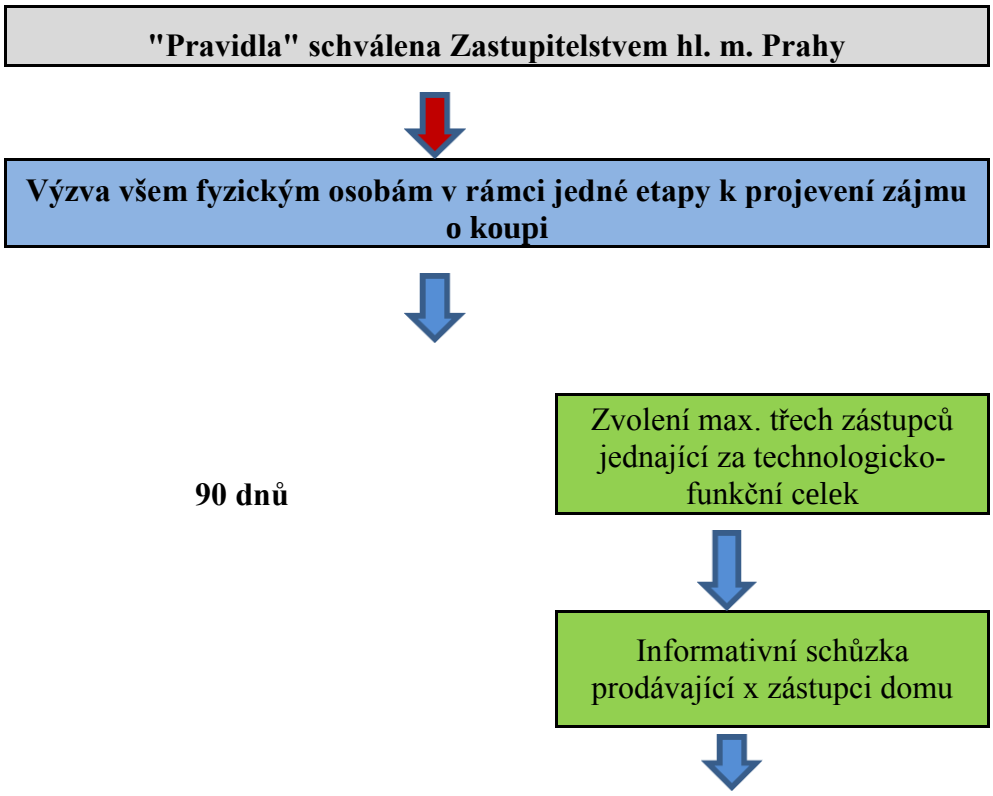
V tuto chvíli strategie městské části Prahy 12 není součinná v rámci privatizace bytového fondu na základě zasedání č. Z-20-002-12 ze dne 4. 12. 2012, jelikož aktuální situace na území Prahy 12 není k tomuto náklonná a je možná pouze jedna ze tří výše zmíněných forem nájemního bydlení, dále je snahou městské části zachovat současný nemovitý majetek ve vlastnictví a zároveň velkou snahou je nárůst tohoto bytového fondu. I přesto tyto aspekty jsou ustanoveny podmínky Magistrátu hl. města a celkové koncepce bytového fondu a jeho nakládáním spjatá pravidla ze dne 24. 5. 2012 usnesením č. 17/4 v pozdějším znění usnesení, kdy byl odsouhlasen aktuální a platný plán prodeje bytového fondu. Tento dokument přesně stanoví podmínky jak město, případně městská část, privatizaci bytového fondu provádí.

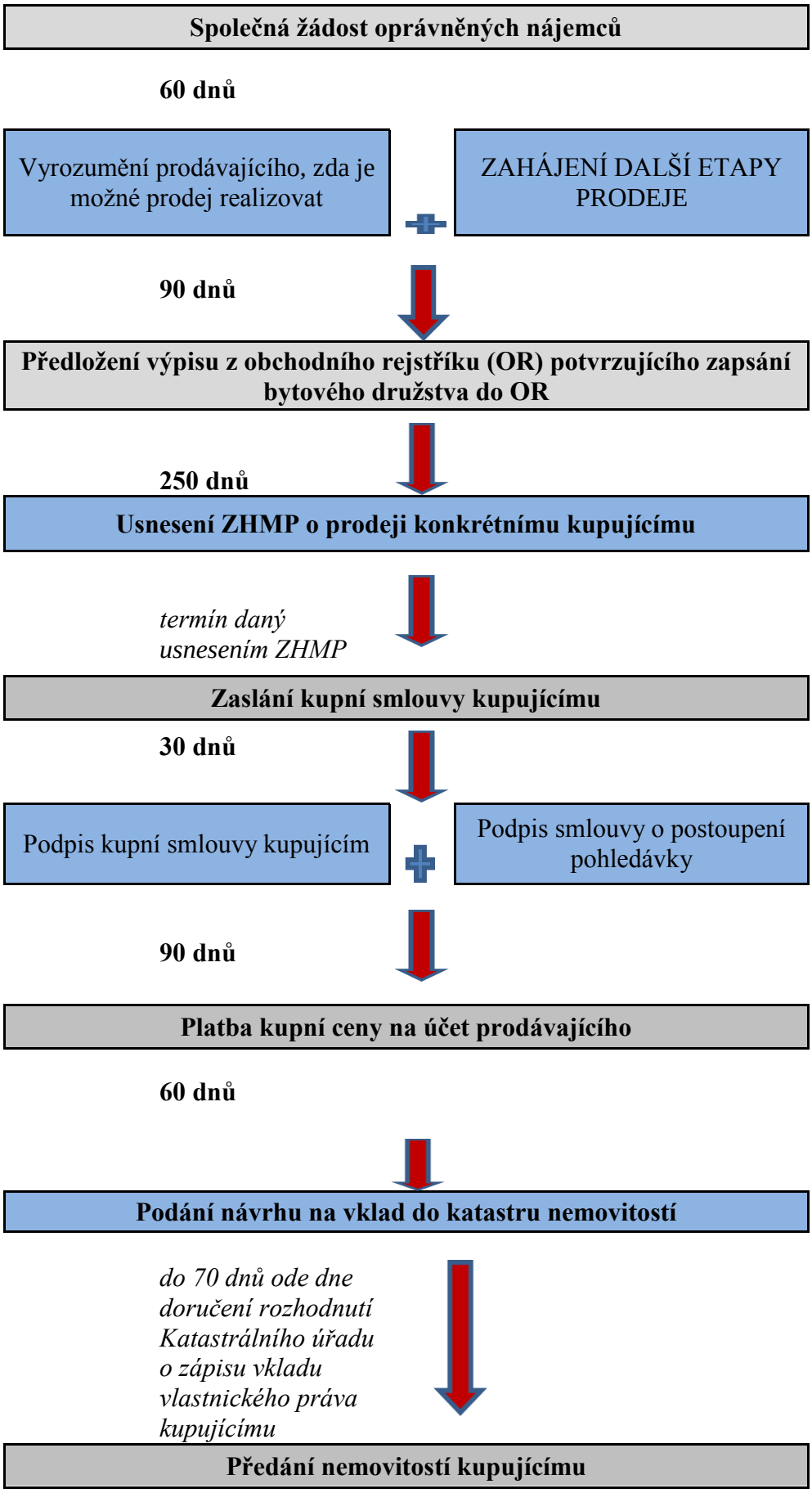
Způsob případné privatizace je realizován formou prodeje pozemku, jehož neodmyslitelnou součástí je nemovitá věc, tedy bytový dům. Zároveň kupující musí být právnická osoba družstevní formy, která bude složena jednoznačně z oprávněných osob, které budou mít uzavřenou nájemní smlouvu. Oprávněnou osobou rozumíme fyzickou osobu, která není vedena prodávajícím jako dlužník a nevede vůči němu žádné závazky. Tato osoba nevlastní žádnou nemovitost určenou k bydlení, nevlastní spoluvlastnický podíl jiné nemovitosti či není členem jiného bytového družstva.

Tato forma je zveřejněna skrze úřední desku městské části, kde je forma upravena platnými právními předpisy a dle gesce Prahy 12. Tímto zveřejněním vzniká nárok pro oprávněné nájemce projevit svůj zájem o nabytí a to v termínu 60 dní od vyvěšení záměru na úřední desce. Svůj zájem oprávněný může učinit předložením prohlášení prodávajícímu, ve kterém bude obsažen projevený zájem nájemců ke koupi společně s přílohou písemného pověření svolavatele, tedy osob se společným záměrem založit družstvo, vše ve smyslu zákona č. 90/2012 Sb. Tento počin bude proveden pouze za předpokladu, pokud nadpoloviční většina všech nájemců v bytovém družstvu vysloví souhlas a vůli s odkupem dané nemovitosti. Kupní cena nemovitosti je stanovena znalcem, který vyhotoví na základě zadání znalecký posudek, kde je vyčíslena obvyklá cena dle zákona č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Ve lhůtě 90 dní po předložení prohlášení musí vzniknout bytové družstvo a společně s výpisem z obchodního rejstříku, který slouží jako důkaz, je doloženo do rukou prodávajícího. Nabytí

tohoto členství v bytovém družstvu mají oprávnění nájemci, kteří splňují podmínky stanoveny v tomto rozsahu, které zmiňuji výše, tedy prodávající nevede vůči oprávněné osobě žádné závazky a není veden jako dlužník. Dále tato osoba nevlastní žádnou nemovitost určenou k bydlení, nevlastní spoluvlastnický podíl jiné nemovitosti či není členem jiného bytového družstva. Prodávají si v kupní smlouvě samozřejmě sjednává možnost zřízení zástavního práva a předkupního práva, které je vedeno ve prospěch prodávajícího, případného postoupení pohledávek z nesplněných závazků z nájemních smluv. Vypořádání kupní ceny je nastaveno procentuální mírou a to poměrem, že první část tvoří 20 % kupní ceny a tuto část je povinen vyplatit na účet prodávajícího do 60 dní od podpisu kupní smlouvy. Zbývající část, která tvoří výši 80 % kupní ceny je kupujícím splacena v pravidelných čtvrtletních splátkách v maximální možné lhůtě pěti let a to ode dne rozhodnutí o zápisu vkladu vlastnického práva vedeným katastrem nemovitostí. Pokud kupující provede vše dle podmínek, tedy je připsána částka ve výši 20 % kupní cena a zároveň jsou uhrazeny všechny pohledávky, prodávající musí bezodkladně podat příslušnému katastrálnímu úřadu návrh na vklad vlastnického práva. Po této fázi a po lhůtě 60 dní od doručení rozhodnutí o tomto zápisu v katastru nemovitostí je prodávajícím skrze zvoleného zástupce za stranu kupujícího předána formálně věc nemovitá a to formou předávacího protokolu mezi těmito stranami. [32] [33] [20]

Tab. 12 Schéma postupu prodeje bytového fondu



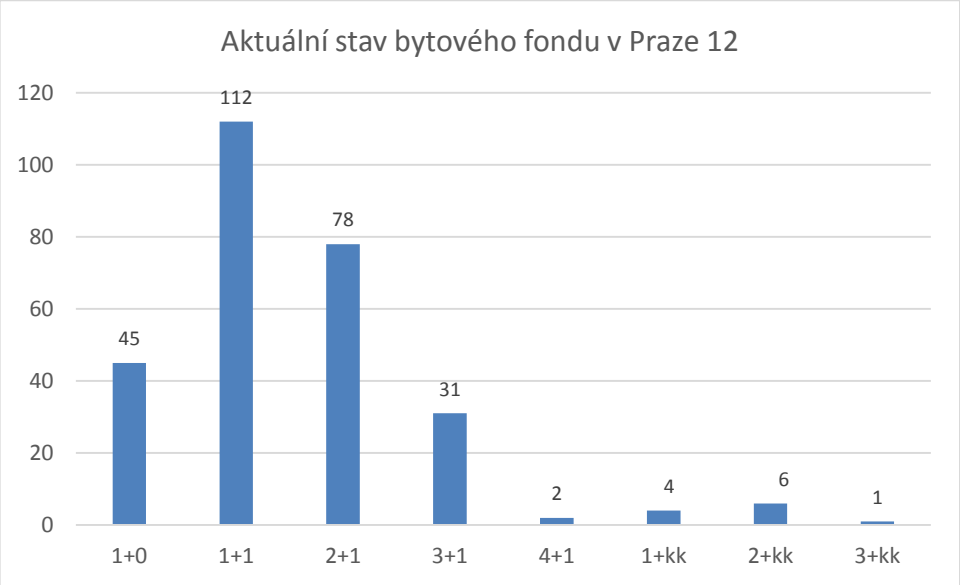

Společná žádost oprávněných nájemců
60 dnů
Vyrozumění prodávajícího, zda je možné prodej realizovat
ZAHÁJENÍ DALŠÍ ETAPY PRODEJE
90 dnů
Předložení výpisu z obchodního rejstříku (OR) potvrzujícího zapsání bytového družstva do OR
250 dnů
Usnesení ZHMP o prodeji konkrétnímu kupujícímu
termín daný usnesením ZHMP
Zaslání kupní smlouvy kupujícímu
30 dnů
Podpis kupní smlouvy kupujícím
Podpis smlouvy o postoupení pohledávky
90 dnů
Platba kupní ceny na účet prodávajícího
60 dnů
Podání návrhu na vklad do katastru nemovitostí
do 70 dnů ode dne doručení rozhodnutí Katastrálního úřadu o zápisu vkladu vlastnického práva kupujícímu
Předání nemovitostí kupujícímu

Zdroj dat: http://praha.eu, datum: 28. 11. 2018

6.3 Současná situace bytového fondu městské části Prahy 12 a jeho aspekty

Jak zmiňuji v minulém odstavci mé diplomové práce, v tuto chvíli městská část Praha 12 zvolila strategii takovou, že v roce 2019 neplánuje privatizaci vlastního bytového fondu a aktuálně řeší otázku bydlení na svém území formou nájmů. Tato forma je pro městskou část přínosná, jelikož vybrané nájemné přispívá k revitalizaci spravovaného bytového fondu. Vzhledem k tomu, že předešlá strategie rady a zastupitelstva MČ Prahy 12 byla špatně nastavena, tedy privatizace bytového fondu, kde důsledky za špatně zvolenou strategií pociťujeme až v dnešní době, čímž je vytvořena špatná situace v možnosti získání bydlení na území městské části Prahy 12, ale stejně tak na celém území hlavního města Prahy, kde je na realitním trhu situace velmi kritická.

Z důsledků těchto rozhodnutí v tuto chvíli disponuje bytový fond v MČ Prahy 12 32 nájemními domy s 279 byty, což je oproti počtu 9992 bytů v 449 v roce 1993 opravdu nesrovnatelný rozdíl, který mluví za vše. Níže uvedený graf mapuje aktuální bytový fond městské části Prahy 12 a to v počtu 279 bytů, kde jsou vyobrazeny jednotlivé počty bytů o jednotlivé dispoziční řešení těchto jednotek.



Graf. 10 Současný bytový fond v rámci počtů bytů o jednotlivých dispozicích

Zdroj dat: www.praha12.cz, datum: 28. 11. 2018

Z tohoto důvodu je současná situace na území Prahy 12 taková, že počet žádostí, které městská část eviduje, skýtá 812 žádostí. Bytový fond je zcela pronajat většinou na dobu

určitou, tak i na dobu neurčitou a čekací lhůta na možnost získání nájemního bydlení ve vlastnictví města potažmo městské části je velmi dlouhá, z tohoto důvodu je situace v městské části, tak na území celého hlavního města kritická. V případě, že se nemovitost uvolní, je žadateli přidělena na základě seznamu čekatelů, doporučení bytové komise a následně schválením rady města.

6.4 Předpisy upravující možnost získat obecní byt ve formě nájemního vztahu

Stanovené předpisy, které upravují možnost získat podporu od městské části Prahy 12 formou nájemního bydlení, byly schváleny radou města dne 2. 9. 2014 a to zasedáním č. R-171-013-14. Přílohou tohoto rozhodnutí na zasedání byla vyhotovena příloha, která popisuje možnosti a hlavně zásady pronájmu obecních bytových jednotek na území. Takto vyhotovený dokument hovoří o zásadách vztahujících se k obecním bytům ve vlastnictví hl. města Prahy svěřeného do rukou městské části, ale především o bytech, které má ve vlastnictví městská část Praha 12.

6.4.1 Kategorizace nájemního bydlení

Bytové potřeby jsou na území Prahy 12 rozděleny do 3 samostatných kategorií, které jsou: klasické nájemní bydlení, naléhavá bytová nouze a sociální bydlení.

Klasické nájemní bydlení je forma možnosti bydlení, která by pomohla redukovat cenu nájemního bydlení na území a tím usměrnila soukromou vlastnickou složku a mohla tímto částečně redukovat tržní prostředí.

Další kategorií je naléhavá bytová nouze. Tento typ je dle mého velmi důležitý, je potřeba, aby městská část vytvářela určitý nezanedbatelný podíl v rámci svého bytového fondu, jelikož se jedná o bydlení, které je určeno pro obyvatele, na kterých je pácháno násilí či jsou obětí pohromy – požáru, vytopení. V této kategorii by měly být zastoupeny bytové jednotky v určitém množství, kde by měla být dostačující velikost malometrážních bytů. Myslím si, že takto velikostně vybavené byty jsou dostačující a v určitých krizových situacích plně poslouží svému účelu.

Třetí a poslední kategorií je takzvané sociální bydlení. Tento pojem reprezentuje termín pro bydlení osob, které se nachází v nepřívětivé sociální situaci a zároveň nejsou schopny sehnat vlastní iniciativou bydlení. Tato forma bydlení je realizovaná v sociálních bytech, které jsou na základě nájemní smlouvy na dobu určitou a za zvýhodněných cenových podmínek

pronajaty. Cílem této kategorie bydlení je motivovat klienty k načerpání vlastních sil a schopností k dosažení tržního bydlení. Cílové skupiny, na které sociální bydlení směřuje, jsou obyvatelé, převážně senioři nad 65 let, mladé rodiny, osoby sociálně znevýhodněné, osoby se zdravotním postižením, a osoby s psychicky nemocné.

Kromě základní kategorizace bytů na užívaný účel jsou jednotlivé byty rozděleny do dvou, dříve do čtyř, kategorií v rámci svých technických specifik, stavu a celkového vybavení. Toto rozdělení je velmi důležité z ohledu roztřídění bytů do cenových hladin. [21]

- Nájemné za byt Kategorie 2 (dříve kat. III. a IV.) = 70 Kč/ m^2
- Nájemné za byt Kategorie 1 (dříve kat. I. a II.) = 100 Kč/ m^2

Výši nájemného vyhlašuje RMČ svým usnesením, v posledních letech (10 let) se nájemné na MČ Praha 12 nezvyšovalo v závislosti na indexu inflace. Výsledkem takové bytové politiky je, že finanční prostředky nemohou pokrývat náklady spojené s větší údržbou a bytový fond tímto chátrá.

6.4.2 Postup a s ním spojené podmínky při získání nájemního bydlení na území Prahy 12

Aspekty, které rozhodují v možnosti získání nájemního bydlení, jsou uvedeny v předpisech, které byly schváleny radou města dne 2. 9. 2014 a to na zasedání č. R-171-013-14. V příloze se pojednává o všech možnostech získání nájemního bydlení. Základní aspekty, které musí žadatel splnit, jsou, že fyzická osoba musí být starší 18 let a má nahlášený trvalý pobyt na území městské části Praha 12 v období minimálně 3 roky a to bez jakéhokoliv přerušení anebo v bytě přímého příbuzného. Nesmí být vlastníkem ani nájemcem jiného bytu či nemovitosti sloužící k trvalému bydlení.

Po splnění prvotních požadavků je prvním krokem, který by měl žadatel podstoupit pro získání tohoto bydlení, podání žádosti o zařazení do registru a to na Odboru investic a správy majetku Prahy 12. Zde jsou kategorizovány registrace do tří možností.

První možnost registrace je registr ze sociálních důvodů, tzv. registr S. Pro tento registr musí žadatel splnit kritérium, že má nejméně 3 roky trvalý pobyt na území městské části, dále tento žadatel nemá vlastní nemovitost a ani nemá žádnou nemovitost pronajatou. Druhou možností registrace je registr žádostí o výměnu za větší byt, který je označován písmenem V. Tato kategorie obsahuje žádosti o větší byt, za který žadatel uvolní obecní byt menší velikosti.

Třetí možností registrace je registr žádostí o výměnu za menší byt, který je označován písmenem M. Účastníci o tuto kategorii žádají větší byt, za který uvolní byt menší velikosti. Kritéria pro kategorie V a M jsou taková, že žadatel je nájemcem obecního bytu svěřeného MČ, který případně pronajatou bytovou jednotku navrátí zpět městské části. Poslední možností, tedy čtvrtou, je alternativa pro starší občany, neboli byt zvláštního určení v domě s pečovatelskou službou označovaný zkratkou DPS. Kritéria pro získání možnosti obývat takovýto byt jsou stanovena, že žadatel musí mít trvalý pobyt na městské části, je klientem pečovatelské služby, je zdravotně způsobilý pro tento účel pronájmu a pokud bydlí žadatel v obecním bytě, tak potom musí tento byt navrátit městské části.

Na základě takto vyplněné žádosti je způsobilým odborem tato žádost zařazena do registru ve lhůtě do 30 dní. Po zařazení do jednotlivých registrů dochází výběr zájemců. Vyhodnocení jednotlivých zájemců dochází skrze bytovou komisi, která je poradní složkou městské rady, která následně doporučí městské radě přidělení jednotek vybraným žadatelům. Tento úkon je vykonáván na základě kritérií, která byla stanovena zmíněným zasedáním dne 2. 9. 2014. Jednotlivým kritériím je přiděleno bodové ohodnocení, kterým bytová komise hodnotí jednotlivé fyzické osoby – žadatele, které je vyznačeno v tabulce číslo 6.

Tab. 13 Hodnotící kritéria pro žadatele o obecní byt na Praze 12

Hodnotící kritéria		
Přeplněnost bytu:		
do	5 m^2 / os.	7 bodů
do	6 m^2 / os	6 bodů
do	8 m^2 / os.	5 bodů
do	10 m^2 / os.	4 body
do	12 m^2 / os.	3 body
do	14 m^2 / os.	2 body
do	16 m^2 / os.	1 bod
Počet dětí v domácnosti:	(1 dítě)	1 bod
Více generací v bytě:		
2 generace (dospělé dítě nebo rodiče s dětmi)		1 bod
2 rodiny bez dětí (např. rodič(e) a dítě s partnerem)		2 body
2 rodiny s dětmi (např. prarodič(e) a rodič(e) s dítětem)		3 body
3 rodiny		5 bodů
Doba podání žádosti:		

nad 1 rok		2 body
Finanční podmínky domácnosti:		
do	3 násobku ŽM	1 bod
do	2 násobku ŽM	2 body
do	1,5 násobku ŽM	3 body

Zdroj dat: http://praha12.cz, datum: 28. 11. 2018

Při výběru budoucích nájemců z registru S, M a V vyhodnocování probíhá na základě těchto bodových ohodnocení, ale bytová komise rovněž bere v potaz podlahovou plochu volné bytové jednotky a také přihlíží k počtu osob, které jsou spojeny se žadatelem a žijí s ním v domácnosti. Při shodném počtu hodnotících bodů je vybrán zájemce, který žádost podal dříve. Na základě těchto bodových ohodnocení dle kritérií dá bytová komise doporučení radě městské části na výběr nejlépe vyhovujícího zájemce. Na základě toho rada městská pro Prahu 12 rozhodne o přidělení bytové jednotky na nejbližším možném zasedání. V případě, že uchazeč uspěje, je s ním uzavřená nájemní smlouva na dobu určitou v době trvání 2 let s možností prodloužení této smlouvy, pokud své závazky hradí včas a nevznikne s tímto nájemcem problém, například v oblasti zničení vybavení jednotky. V případech výběru budoucích nájemců z registru DPS je vybrán zájemce dle základních kritérií již zmíněných, tedy žadatel musí mít trvalý pobyt na městské části, je klientem pečovatelské služby, je zdravotně způsobilý pro tento účel pronájmu a pokud bydlí žadatel v obecním bytě, musí tento byt navrátit městské části.[22]

7 Hodnocení bytové politiky městské části Prahy 12

V této kapitole bych chtěl shrnout všechny získané poznatky z městské části Prahy 12 v oblasti bytové politiky a dále tyto poznatky použít pro zhodnocení a případnou realizaci bytové politiky na zmiňovaném území. Veškeré poznatky a informace jsem získal místním šetřením skrze stavební úřad městské části a skrze webové stránky. V první řadě se pokusím zhodnotit dosavadní správu, současný stav bytového fondu a dostupnost bydlení v oblasti nájemního sektoru vlastněného městskou částí či hlavním městem. Dále se v této části zaměřením na návrhy či zlepšení možností ohledně otázky s nakládáním bytového fondu, kde navrhnu i konkrétní model řešení.

7.1.1 Praha 12 a vyhodnocení bytové politiky

Vzhledem k výše uvedeným skutečnostem a hlavně nastavenou strategií bytový fond privatizovat a zároveň faktem, že bytový fond nenavyšuje svůj objem, je situace v městské části, popřípadě na celém území hlavního města opravdu špatná v rámci dostupnosti a zároveň je s tím spjatá vysoká cenová relace nájemního bydlení. I když z prvotního hlediska fakt, že narůst cenové hladiny nájemního bydlení je spojen s nedostatkem městských bytů, není příliš zjevný. Důvodem vzrůstající ceny nájemního bydlení je jedna z příčin právě nedostatečný bytový fond ve vlastnictví městské části či města a tímto nemá na trhu žádnou konkurenci soukromé vlastnictví a tím dochází k logickému kroku soukromých vlastníků, tedy k nárůstu cen nájemného. Důkazem, že opravdu zájem o městské (obecní) byty je, můžeme vyčíst z počtu žádostí, kterých konkrétně městská část Praha 12 sčítá 812, kde zhruba 400 žádostí tvoří obyvatelé žádající možnost sociálního bydlení. Největší problém v této situace je, že zbývající bytový fond městské části je zcela obsazen, tedy všech 279 bytů ve 34 bytových domech. V tomto obrovském počtu žádostí se nachází někdy i obyvatelé v těžké životní situaci a právě pro ně by měla být možnost najmout si jeden z těchto bytů (sociálních). Mezi žadateli se ovšem nachází také i mladé rodiny, které nemohou bydlet v soukromém nájemním sektoru pro příliš vysoké ceny.

Aktuální bytovou politiku musím hodnotit velmi špatně, jelikož v daných situacích se nedokáže postarat o obyvatele, které jsou v nouzi, krizi a tuto pomoc formou nabídky bydlení by mohli využít. Příkladem těchto obyvatel můžeme uvést týrané matky s dětmi, které jsou obětí trestních činů, které by nemusely končit na ubytovacích zařízeních, kde toto prostředí není zcela vyhovující pro ně a už vůbec ne pro jejich potomky. V tomto ohledu vidím zásadní selhání státu, města a tudíž městské části, že nejsou schopni svými nástroji bytové politiky vytvořit podmínky takové, aby nemohlo dojít k takovýmto situacím. Zásadní problém můžeme najít právě v tom, že nevnikají nové městské byty, potažmo vznikají a to formou daru od soukromého investora, který je nucen darovat bytovou jednotku či maximálně dvě (za rok) a tímto určitě nenarůstá bytový fond, anebo aspoň ne v počtu, který by byl schopen pojmout tyto obyvatele. Zároveň není skrze novou výstavbu bytů možnost konkurenceschopnosti bytového fondu vlastněného městem se soukromou nájemní sférou, kde by tímto krokem došlo na trhu k redukci cen bydlení nájemního sektoru.

Stát, případně město by mělo začít opravdu konat a využívat zdroje, které má k dispozici skrze Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení popřípadě hlavní město, které má k dispozici řady miliard korun, které by mohly být využity na rozvoj v této oblasti.

7.1.2 Vídeňský model nájemního bydlení jako vzorový příklad

Odpověď na otázku, jak řešit aktuální situaci, můžeme najít velmi blízko a to u našich zahraničních sousedů, konkrétně v Rakousku v hlavním městě Vídni. Toto město má situaci v oblasti bydlení, dle mého, velmi dobře zvládnutou a možná situace je nejlépe zvládnutá v celé Evropě. Nájemní sektor „sociálního bydlení“ využívá 62 % obyvatel Vídně a to vzhledem k faktu, že zde žije 1,9 milionu obyvatel je velmi vysoké číslo. Město Vídeň disponuje cca 990 tis. byty, kde 220 tis. je ve vlastnictví města spravovanou „Wiener Wohnen“ (městská společnost) a zhruba 170 tis. patří neziskovým stavitelům, zbytek je tvořen vlastnickým sektorem. Sociální bydlení je takto nazýváno, jelikož se jedná o nájemní sektor s regulací nájemného, kde nájemné nesmí přesáhnout 200 Kč (7,5 EUR) za metr čtvereční a je primárně určen pro nízko-příjmové žadatele, nicméně strategie sociálního bydlení je nastavena na to, aby každá domácnost mohla mít možnost dosáhnout na tento typ bydlení. Typy žadatelů, kterým je umožněno využít tento typ bydlení, musí splnit řadu podmínek a např. roční příjem žadatele nepřesáhne 45 000 EUR, plnoletost, musí být obyvatel Vídně min. 2 roky, občan Rakouska či EU. Takovýto žadatel podá oficiální přihlášku a je zařazen na čekací listinu. Čekací lhůta na přiřazení bytu se pohybuje v rozmezí 1 roku, maximálně 2 let, pokud se nejedná o žadatele v tíživé situaci, těmto je byt přidělen ihned. Výhodou těchto bytů je díky podmínkám, hlavně díky podmínce určující maximální výši příjmu, to, že zde dochází k promísení různých vrstev obyvatelstva a nedochází k vyčlenění určitých, nízko-příjmových domácností a nevede ke vzniku městských ghett. Investoři jsou pobízeni výhodnými nabídkami, které jsou nastaveny již na začátcích výstavby těchto domů. Vídeň a stát vynakládá obrovské prostředky na podporu či samotnou výstavbu, ročně se náklady rovnají částce 16 miliard korun českých (cca 5 % rozpočtu města), z toho takřka 11 miliard korun českých je poskytováno státem. Polovina z celkové částky je vynaložena na zvýhodněné půjčky, které jsou pobídkou pro soukromou sféru – investory, neziskové organizace či městkou společnost pro správu těchto bytů. Výše subvencí jsou ovlivněny různými faktory, ale nejčastěji se jedná o model, kdy město nabídne pozemek ke stavbě soukromému investorovi, který svůj návrh projektu důkladně konzultuje a posléze může odsouhlaseným projektem zastavět nabídnutý pozemek od města, který je poté převeden do jeho vlastnictví a zároveň město nabídne investorovi zvýhodněnou půjčku (s úrokem 1%) na zhruba jednu třetinu nákladů spojených s výstavbou. U takto vzniklých dotovaných bytů nesmí překročit určitou hranici výše nákladů spojených s výstavbou za čtvereční metr, kde investor může nabízet vzniklé byty k prodeji či pronájmu. Zároveň město z tohoto projektu

získá jednu třetinu bytů, které z 90 % slouží účelu pronájmu znevýhodněným osobám (nastavena maximální cena pronájmu). Návratnost investice z pohledu investora se pohybuje okolo 5 %, což je při výši nákladů odpovídající a výhodnost z pohledu města je ve smyslu návratnosti finančních prostředků skrze poskytnuté nízko-úrokové půjčky. Každoročně ve Vídni přibývá 5000 bytů a to nejčastěji zmíněnou formou, tím je dosažen nárůst bytového fondu a zamezena vysoká cena pronájmu či dokonce nedostupnost bydlení. Tento velmi dobře propracovaný systém má za následek, že tímto způsoben je cena nájemného regulována a trh je tímto stabilizován a dostupnost všem vrstvám obyvatelstva není nijak omezena. Z těchto důvodů je vídeňský koncept nájemního bydlení považován jeden z nejlepších a toto má i za následek věc, že ve Vídni není vyhledávána možnost vlastnického typu bydlení v takové míře, jako je tomu u nás. Důvodem, že obyvatelé Vídně nevyhledávají vlastnické bydlení v takové míře je jistota, která pramení ze skutečnosti, že pokud obyvatel Vídně bude platit nájemné, nemůže být z bytu vypovězen, což vede k určitým jistotám.

Tento model se mi zdá velmi dobře zvládnutý a chtěl bych ho doporučit pro aplikaci na území městské části, celého hlavního města a případně i celé ČR.[23]

7.2 Zhodnocení správy a hospodaření bytové fondu

Správa a hospodaření s bytovým fondem je vedeny neziskovou organizací, která vnikla na základě usnesení dne 18. 12. 1991 a nazývá se Správa bytových objektů Praha – Modřany.

Tento subjekt v čele se zvoleným ředitelem Radou městské části Prahy 12 řídí a obhospodařuje přidělený movitý a nemovitý majetek − bytový fond. Tímto bych chtěl zhodnotit hospodaření a správu v případech pronájmu nemovitého majetku.

Správa bytových objektu Praha – Modřany využívá líbivou populistickou politiku, která je skrze voleného ředitele, vykonávaná v oblasti nájemního sektoru bydlení. Konkrétně se jedná o princip nezvyšování nájemného v bytech vlastněným městem či samotnou městskou částí. Pro jasnou představu uvádím ceny pronajímaných bytů, které jsou rozděleny do dvou kategorií, které hodnotí stav, umístění, kvalitu.

- Nájemné za byt Kategorie 2 (dříve kat. III. a IV.) = 70 Kč/m^2
- Nájemné za byt Kategorie 1 (dříve kat. I. a II.) = 100 Kč/m^2

Dle mého zjištění se ceny nájemného rovnající jednomu metru čtverečnímu nenavýšily za posledních 10 let a to ani o míru inflace, což má za následek, že získané finance z pronájmu

stávajícího bytového fondu sotva pokrývají náklady spojené s provozem, nicméně finance zajišťující revitalizaci bytového fondu prostě chybí. Jedná se o jeden z nejnižších výší nájmu na území hlavního města Prahy. Dalším aspektem, který nepřidává na zlepšení této situace je skutečnost, že ceny stavebních prací rostou a tímto příjem prostředků z pronájmu nemůže sloužit pro potřeby větších oprav v bytovém fondu. Tímto stávající bytový fond chátrá, ztrácí svoji hodnotu a zejména klesá kvalita poskytovaných nájemních bytů zapříčiněnou špatně nastavenou správou v rámci komunální politiky.

Proto musím hodnotit správu a hospodaření na území Prahy 12 za velmi špatnou, dle mého názoru by se mělo rozdělit politické dění a vedení správy majetku. Návrhem řešení je, že nezisková organizace, která by měla být oproštěna od politického dění, by měla udělat interní analýzu bytového fondu, vypočítat náklady na revitalizaci a na běžný provoz správy majetku a poté by tato organizace měla určit na základě provedené analýzy cenu nájemného za čtvereční metr. Tuto analýzu by měla skrze svého ředitele prezentovat zastupitelstvu, které by mělo na tento popud začít konat a zvýšit cenu nájemného v sektoru nájemního bydlení, ale kde by měla být vyčleněna značná část pro potřeby sociálního bydlení.

Tab. 14 Srovnání aktuálního příjmu městské části z nájemného oproti předpokládanému příjmu nájemného po navýšení o míru inflace

Počet bytů	**Dispozice bytů**	**Průměrná velikost u této dispozice**	**Kategorie bytu/počet**	**Aktuální cena pronájmu za 1 m^2**	**Příjem v tis. Kč při současné ceně pronájmu**	**Navýšená cena pronájmu o 30 %**
45	1+0	28 m^2	I. kategorie – 35 bytů II. kategorie – 10 bytů	100 Kč 70 Kč	126 tis. 88,2 tis.	163,8 tis. 114,6 tis.
112	1+1	42 m^2	I. kategorie – 107 bytů II. kategorie – 5 bytů	100 Kč 70 Kč	449,4 tis. 14,7 tis.	584,2 tis. 19,1 tis.
4	1+kk	33 m^2	I. kategorie – 4 byty II. kategorie – 0 bytů	100 Kč 70 Kč	13,2 tis. 0 tis.	17,16 tis. 0 tis.
6	2+kk	44 m^2	I. kategorie – 5 bytů II. kategorie – 1 byt	100 Kč 70 Kč	22 tis. 4,4 tis.	28,6 tis. 5,72 tis.
78	2+1	62 m^2	I. kategorie – 61 bytů II. kategorie – 16 bytů	100 Kč 70 Kč	378 tis. 69,4 tis.	491,4 tis. 90,2 tis.

1	3+kk	75 m^2	I. kategorie – 0 bytů II. kategorie – 1 byt	100 Kč 70 Kč	7,5tis. 0 tis.	9,75 tis. 0 tis.
31	3+1	81 m^2	I. kategorie – 25 bytů II. kategorie – 6 bytů	100 Kč 70 Kč	202,5 tis. 34 tis.	263,3 tis. 44,2 tis.
2	4+1	95 m^2	I. kategorie – 2 byty II. kategorie – 0 bytů	100 Kč 70 Kč	19 tis. 0 tis.	24,7 tis. 0 tis.
CELKEM					**1 428,3 tis.**	**1856,7 tis.**

Zdroj dat: vlastní zdroj autora, datum: 19. 12. 2018

Kdyby nezisková organizace provedla výše zmíněný krok a navýšila by alespoň nájemné o inflaci, což v tomto případě jsem do uvedeného příkladu zavedl v rámci aktuální situace průměrnou míru inflace 2,7 % ročně. Toto by mělo za následek v období 10 let rozdíl výše zmíněný, který by aktuálně činil 428.400 Kč měsíčně a roční rozdíl by činil 5.140.800 Kč. Věřím, že tento rozdíl, který je uveden v Tab. 14, kde jsem navýšil nájemné jen o míru inflace, by mohl být mnohem lépe využit právě na revitalizaci bytového fondu či s tímto spojenou správu. Z tohoto je patrné, že není dobré, aby politika zasahovala do všech odvětví a v případě rozpočtových nákladů spojených třeba s bytovým fondem by neměla být aplikovaná „líbivá“ politika, ale mělo by být využito racionálního myšlení.

7.3 Zhodnocení průběhu privatizace bytového fondu

Průběh privatizace na městské části jsem popsal velmi detailně a v této kapitole bych chtěl jeho průběh zhodnotit. Bytový fond a jeho privatizace probíhala v největší míře v období 90. let minulého století, kde strategií městské části bylo privatizovat obecní majetek do vlastnické struktury za velmi zvýhodněných podmínek, kde určitou část měla městská část zachovat ve svém vlastnictví pro důvody sociálního bydlení, případně nájemního bydlení. Tento krok byl učiněn, aby náklady spjaté se správou bytového fondu dále nekumulovaly a tato povinnost byla převedena právě na vlastnickou strukturu.

Z této skutečnosti lze vyvodit dva závěry. Jedním z nich, že tento počin byl dobře promyšlen, ale pouze za předpokladu, kdyby za utržené finanční prostředky by městská část, potažmo hlavní město využívalo průběžně na obnovu bytového fondu formou nové výstavby. Kdyby toto město činilo, myslím si, že tento krok by byl správný. Nicméně bohužel je skutečnost taková, že město utržené finanční prostředky nevyužilo na výstavbu nového bytového fondu a tímto krokem vzniká stárnutí aktuálního bytového fondu, nedostatek prostředků na provoz a

hlavně aktuální situace na realitním trhu, která pomalu vede k nedostupnosti bydlení v nájemním sektoru a vzhledem k implementaci podmínek ČNB u hypotečních úvěrů, které přispívají ke skutečnosti, že hypoteční úvěry se dostávají na hranici nedostupnosti. Tímto se stává celková situace v oblasti bydlení na území hlavního města Prahy neřešitelná a nedostupná pro mnoho občanů.

Bohužel tato situace v oblasti nájemního sektoru není řešena dlouhodoběji v rámci strategie, jednotlivé subjekty spolu nespolupracují, není zavedena komplexní koncepce bytové politiky a tomuto nepřidává ani špatná legislativní stránka věci. Z mého pohledu musím posoudit průběh privatizace bytového fondu jako velmi nezdařilý a hodnotit ho záporně vzhledem k výše uvedeným skutečnostem.

8 Závěr

V diplomové práci jsem se zabýval bytovou politikou jako celkem, kterému musíme klást velký důraz, jelikož se jedná o velmi důležitou a významnou oblast na úrovni státu, krajů a obcí. Jedním z cílu této práce bylo seznámit širokou veřejnost s teoretickou základnou v oblasti základních pojmů v bytové politice, zanalyzovat fungování bytové politiky na území České republiky, případně městské části a také zmínit a popsat aktuální situaci na trhu bydlení.

Při šetření a provedené analýze jsem dospěl k závěru, že nejdůležitější roli v oblasti bytové politiky zastává stát skrze Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení, Ministerstvo financí. Druhovou klíčovou roli zastávají jednotlivé kraje a poslední roli v tomto řetězci zastupují jednotlivé obce (městské části). Skrze všechny zmíněné instituty jsou naplňovány jednotlivé cíle bytové politiky, které jsou prezentovány ve strategickém dokumentu vydávaným Ministerstvem pro místní rozvoj a nazývaným Koncepce bydlení ČR do roku 2020, kde se pojednává o střednědobých či dlouhodobých cílech a úkolech v rámci komplexního řešení bytové politiky.

Druhotným cílem této diplomové práce bylo charakterizovat a zanalyzovat současnou situaci bydlení v hlavním městě z pohledu obyvatel v produktivním věku. Z této analýzy vyplynulo, že kromě čím dál víc nedostupného bydlení na území hlavního města Prahy, ať už v nájemním sektoru či vlastnickém sektoru, disponuje Praha největším a zároveň jedním z nejstarších bytových fondů u nás. V této analýze jsem také zavedl praktický příklad, kde

aktuální situaci demonstruji na uvedeném příkladu, kde jsou zavedeny aspekty pocházející z aktuálního dění na realitním a finančním trhu. Z tohoto provedeného příkladu je zřejmé, že možnost získání vlastnického bydlení je opravdu čím dál více nedostupná.

Posledním cílem této práce je detailněji popsat a charakterizovat území městské části Prahy 12 a zejména její fungování v oblasti bytové politiky a bydlení. V této části jsem popsal průběh historické privatizace bytového fondu, aktuální podmínky spojené s privatizací tohoto fondu a zejména popsal možnosti získání nájemního bydlení ve vlastnictví městské části, města. Z analýzy dále vyplynulo, že město Praha nemá velmi dobře řešenou situaci v oblasti sociálního bydlení, nedostatečně řešenou situaci pro mladší generaci, kde nenabízí za zvýhodněné nájemné bydlení tzv. „startovací byty“, sektor nájemního bydlení jako celku není velmi dobře zvládnut, jelikož příjmy z pronájmu nepokrývají náklady spojené s revitalizací bytového fondu a zároveň situace v nedostupnosti těchto bytů je na kritické úrovni z důvodu nerozrůstajícího se bytového fondu formou výstavby nových objektů. Cílem této části práce bylo také zhodnotit bytovou politiku, průběh privatizace a v poslední řadě vyhodnotit správu a hospodaření bytového fondu na území městské části Prahy 12. V této části, mimo jiné, se snažím aplikovat dva příklady, které by mohly napomoci ke zlepšení situace v oblasti nájemního či sociálního bydlení skrze „vídeňský“ model sociálního bydlení a skrze druhý příklad, kde uvádím zvýšené nájemné aplikované na současný bytový fond městské části a deklaruji na příkladu zvýšení příjmu z pronájmu tohoto fondu zajištěnou navýšením o míru inflace za dobu 10 let, ale pouze za předpokladu situace, kdyby nebyla aplikovaná politická stránka věci.

Seznam tabulek

Tabulka 1	Tabulka zobrazující rozdíl nárůstu počtu bytů v období 2001 – 2011……...	19
Tabulka 2	Hierarchie rozhodování v rámci bytové politiky na území ČR……..	26
Tabulka 3	Průměrná délka doby povolovacích procesů a následné výstavby projektů v Praze…….	35
Tabulka 4	Průměrná délka doby jednotlivých povolovacích procesů v Praze……	36
Tabulka 5	Ukázkový příklad žadatele na hypoteční úvěr za aktuální situace na trhu v Praze…….	37
Tabulka 6	Ukázkový příklad možnosti získání vlastnického na přepočet průměrných ročních příjmů obyvatele na území ČR……..	39
Tabulka 7	Bytový sektor větších měst na území ČR v jednotlivých letech v přepočtu počtu bytů na obyvatele města……	45
Tabulka 8	Bytový sektor větších evropských měst v jednotlivých letech v přepočtu počtu bytů na obyvatele města……	45
Tabulka 9	Přehled prodaných domů v jednotlivých letech……..	55 - 56
Tabulka 10	Přehled prodaných domů a vyčíslení prodaných bytů v jednotlivých letech….	58 - 59
Tabulka 11	Číselný přehled bytových počtů domů a bytů v jednotlivých letech……..	59 - 60
Tabulka 12	Schéma postupu prodeje bytového fondu……...	67 - 69
Tabulka 13	Hodnotící kritéria pro žadatele o obecní byt na Praze 12……...	72 - 73
Tabulka 14	Srovnání aktuální příjmu městské části z nájemného oproti předpokládanému příjmu nájemného po navýšení o míru inflace……	77 - 78

Seznam grafů

Graf. 1	Vyobrazení průměrné obytné plochy bytu v m2 v jednotlivých letech……	22
Graf. 2	Vyobrazení počtu obyvatel na území Prahy v jednotlivých letech……..	40

Graf. 3	Graf zobrazující migraci obyvatelstva na území Prahy v jednotlivých letech…….	41
Graf. 4	Průměrná věková hladina obyvatelstva na území Prahy v jednotlivých letech ……...	41
Graf. 5	Zobrazení struktury bytového fondu v hlavním městě Praze v letech 1991 – 2011…	43
Graf. 6	Vývoj výstavby na území hlavního města Prahy…….	46
Graf. 7	Zobrazení kupních cen dle znaleckého posudku v jednotlivých letech……..	57
Graf. 8	Zobrazení uhrazených splátek v jednotlivých letech……	58
Graf. 9	Vyobrazení počtů domů v bytovém fondu městské části Prahy 12 - Modřany v jednotlivých letech……	60
Graf. 10	Současný bytový fond v rámci počtů bytů o jednotlivých dispozicích……	69

Seznam obrázků

Obrázek 1	Příklad blokové výstavby ve městech……	16
Obrázek 2	Příklad výstavby koncepce zahradního města……	17
Obrázek 3	Kartogram vyobrazující procentuální podíl bytů vlastnického sektoru na území jednotlivých městských částí Prahy v roce 2011……	43
Obrázek 4	Kartogram vyobrazující procentuální podíl bytů nájemního sektoru na území jednotlivých městských částí Prahy v roce 2011……	44
Obrázek 5	Mapa Prahy 12……	48
Obrázek 6	Mapa Prahy s vyznačeným územím Prahy 12……	48
Obrázek 7	Znak Prahy 12 platný od roku 1999……...	49
Obrázek 8	Prapor Prahy 12……..	49

Přehled použité literatury

Literární zdroje

[1] LUX, M., MIKESZOVÁ, M. a SUNEGA, P. Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-176-7

[2] LUX, M., KOSTELECKÝ, T. ed. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1

[3] GOLLER, S., PROSTĚJOVSKÁ, Z. a BROŽOVÁ, L. Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3

[4] SUNEGA, P. Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7330-201-6.

[5] ŠILHÁNKOVÁ, V. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. Hradec Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8.

Internetové zdroje

[6] *Bydlení v České republice v číslech* [online]. Praha, 2017 [cit. 2018-08-30]. ISBN 978-80-7538-140-8. Dostupné z: http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf

[7] *Domovní a bytový fond podle výsledků sčítání lidu* [online]. Praha, 2014 [cit. 2018-08-30]. Dostupné z: https://www.czso.cz/documents/

10180/20551777/17021614.pdf/6bf03ae5-3196-464e-9200-611c97ba8484?version=1.0

[8] LUKL, F., D. PASTORKOVÁ a R. SOUKUPOVÁ. *Bydlení* [online]. Praha, 2014 [cit. 2018-12-28]. Dostupné z: http://www.vzdelanyzastupitel.cz/data/fileBank/17bd5e88-8f16-4311-bae2-aa89f0008808.pdf

[9] *Koncepce bydlení České republiky do roku 2020* [online]. Praha, 2016 [cit. 2018-12-11]. ISBN 978-8075-38-106-4. Dostupné z: https://www.mmr.cz/getmedia/f97ad787-1512-4b28-bf57-04973d772c27/KB-R_VIII-2016_web-min_3.pdf

[10] *Druhy podpory v oblasti bydlení ze strany státu* [online]. Praha [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/aktualne/

[11] Totální *ostuda české byrokracie: Stavební povolení vyřídíte rychleji i v Kongu nebo Rwandě* [online]. Praha [cit. 2018-12-11]. Dostupné z: https://www.novinky.cz/ekonomika/453652-totalni-ostuda-ceske-byrokracie-stavebni-povoleni-vyridite-rychleji-i-v-kongu-nebo-rwande.html

[12] *Bytový fond hlavního města Prahy a jednotlivých městských částí* [online]. Praha. 2016 [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: https://assets.kpmg.com/content/dam/kpmg/cz/pdf/studie-kpmg-praha-mestske-byty.pdf

[13] *Počet a věkové složení obyvatel* [online]. Praha [cit. 2018-12-16]. Dostupné z: https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=DEM02&z=T&f=TABULKA&katalog=30845&str=v67&c=v3~3__RP2017&u=v67__VUZEMI__100__3018

[14] *Strategický plán trvale udržitelného rozvoje MČ Praha 12* [online]. Praha [cit. 2018-11-11]. Dostupné z: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=24669

[15] *Prodej obecního bytového fondu k 31.12.2017* [online]. Praha [cit. 2018-11-11]. Dostupné z: https://www.praha12.cz/bydleni-pronajmy-prostor

[16] *Zásady pro privatizaci bytového fondu Městské části Praha-Modřany* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: http://www.praha12.cz

[17] *Obecné informace o fungování Rady MČ Praha 12* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: http://www.praha12.cz/rada-mestske-casti-praha-12/ds-1003/archiv=0&p1=66000

[18] *Jednací řád výborů zastupitelstva městské části* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=61266

[19] *Orgány zastupitelstva obce a rady obce* [online]. [cit. 2018-11-27]. Dostupné z: https://www.epravo.cz/top/clanky/organy-zastupitelstva-obce-a-rady-obce-63392.html

[20] *Aktualizace pravidel pro zajištění dalšího průběhu privatizace obecního bytového fondu ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřeného městské části Praha 12* [online]. [cit. 2018-11-28].

Dostupné z: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=33108

[21] *Koncepce nakládání s bytovým fondem MČ Praha 12* [online]. [cit. 2018-11-28]. Dostupné z: http://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=27874

[22] *Zásady pronájmu obecních bytů ve vlastnictví hl. m. Prahy svěřených městské části Praha 12 a obecních bytů nesvěřených* [online]. [cit. 2018-11-28]. Dostupné z: https://www.praha12.cz/assets/File.ashx?id_org=80112&id_dokumenty=49576

[23] *Vídeňská lekce: na sociální byty musí dosáhnout všichni, nejen chudí* [online]. [cit. 2018-12-19]. Dostupné z: https://ekonomika.idnes.cz/socialni-bydleni-viden-gemeindebau-dts-/eko-zahranicni.aspx?c=A161015_154104_eko-zahranicni_san

Použité právní předpisy

[24] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník,

[25] Zákon č. 256/2013 Sb., zákon o katastru nemovitostí (katastrální zákon),

[26] Vyhláška č. 501/2006 Sb., vyhláška o obecných požadavcích na využívání území,

[27] Zákon č. 183/2006 Sb., zákon o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)

[28] Nařízení vlády č. 366/2013 Sb., nařízení o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,

[29] Zákon č. 162/1998 Sb., ústavní zákon, kterým se mění Listina základních práv a svobod,

[30] Zákon č. 131/2000 Sb., zákon o hlavním městě Praze,

[31] Zákon č. 128/2000 Sb., zákon o obcích,

[32] Zákon č. 90/2012 Sb., zákon o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích),

[33] Zákon č. 151/1997 Sb., zákon o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku)