

KONCEPCE BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY DO ROKU 2020 (revidovaná)



MINISTERSTVO
PRO MÍSTNÍ
ROZVOJ ČR

červen 2016

Obsah

1 Úvod	5
2 Analytická část	7
2.1 Analýza bytového fondu ČR a situace na trhu s byty od roku 2011	7
2.1.1 Makroekonomický rámec v mezinárodním srovnání	7
2.1.2 Stav a užívání bytového fondu podle SLDB 2011	8
2.1.3 Využitelnost neobydlených bytů pro účely bydlení	9
2.1.4 Výstavba bytů od roku 2011	10
2.1.5 Potřeba nové bytové výstavby	11
2.1.6 Situace na realitním trhu	12
2.1.7 Ceny bydlení	13
2.1.8 Výdaje domácností na bydlení	15
2.1.9 Plnění cílů EU „20-20-20“	21
2.1.10 Aktuální situace na hypotečním trhu	24
2.1.11 Aktuální situace ve stavebním spoření	25
2.2 Změny legislativního rámce	27
2.3 Podpora bydlení v letech 2011 až 2015	28
2.4 Závěry:	33
2.5 Zhodnocení Koncepce bydlení ČR do roku 2020 za období let 2011 až 2015	35
3 Návrhová část	39
3.1 Strategický cíl – zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení	39
3.2 Strategický cíl – vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením	42
3.3 Strategický cíl – snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí	46
3.4 Implementace Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované)	51
4 Příloha – Přehled úkolů z „Koncepce bydlení České republiky do roku 2020“ ve znění usnesení vlády č. 421/2016	53

KONCEPCE BYDLENÍ ČESKÉ REPUBLIKY DO ROKU 2020 (REVIDOVANÁ)

1 Úvod

Usnesení vlády ze dne 6. května 2015 č. 330 ke Zprávě o plnění úkolů uložených v Koncepti bydlení České republiky do roku 2020 za rok 2014 ukládá ministryni pro místní rozvoj předložit vládě do 30. června 2016 revidovanou Koncepti bydlení České republiky do roku 2020 (dále jen „revidovaná koncepce bydlení“).

Předkládaná revidovaná koncepce bydlení respektuje jak základní východiska bytové politiky formulované v Koncepti bydlení České republiky do roku 2020, tak její hlavní principy a strategické cíle.

Základním východiskem je teze, že **zajištění bydlení je v základu osobní odpovědnosti jednotlivce**. Dostupnost a kvalita odpovídá společenskoekonomickým podmínkám a možnostem jednotlivců. Základním posláním státu je vytvářet stabilní prostředí posilující odpovědnost jeho občanů za sebe sama a podporovat jejich motivaci k zajištění si svých základních potřeb vlastními silami. V každé společnosti současně existují lidé, kteří si prostředky na své bydlení z objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami. Je povinností státu a obcí jim na principu solidarity pomoci a vytvářet tak zároveň stabilní prostředí v rámci komunit i celé společnosti. Zvláštní pozornost je nutné také věnovat lidem ve zranitelných obdobích života, např. v období péče o děti, o jiné závislé osoby nebo v seniorském věku.

Hlavními principy bytové politiky jsou: **ekonomická přiměřenost**, tzn. respektování elementárních ekonomických principů, **udržitelnost veřejných i soukromých financí** a **odpovědnost státu za vytváření podmínek, které jednotlivcům umožní naplnění práva na bydlení**.

V rámci jednotlivých vizí v oblasti bydlení **DOSTUPNOST, STABILITA A KVALITA** si stát stanovil tři **strategické cíle**:

- zajištění přiměřené dostupnosti všech forem bydlení,
- vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením,
- snižování investičního dluhu bydlení, včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

Význam a důležitost přiměřeného bydlení pro každého jedince jsou dány i zakotvením práva na bydlení ve Všeobecné deklaraci lidských práv. Podle Všeobecné deklarace lidských práv, článek č. 25, přijaté valným shromážděním OSN v prosinci 1948 platí, že: „každý má právo na životní úroveň přiměřenou zdraví a blahobytu svého i své rodiny, včetně výživy, ošacení, bydlení, lékařské péče a nezbytných sociálních služeb...“. Tímto je řečeno, že pokud jedinec aktivně usiluje o zajištění vlastního bydlení, mělo by mu to být společností umožněno. Právo na bydlení je tedy jednoznačně právem požívajícím ochrany ze strany státu. Nutno však uvést, že již z formulace tohoto práva vyplývá, že toto právo není absolutní.¹

Revidovaná koncepce bydlení obsahuje dvě části: analytickou a návrhovou. Analytická část se soustřeďuje na vývoj od roku 2011. Zatímco Koncepte bydlení ČR do roku 2020 vycházela především z dat Sčítání lidu, domů a bytů roku 2001, nově revidovaná koncepce bydlení shrnuje statistické údaje ze Sčítání lidu, domů a bytů roku 2011 (dále jen „SLDB“), dále pak reflektuje aktuální vývoj legislativního, ekonomického rámce a situace na trhu s byty a identifikuje přetrvávající a nově vznikající hlavní problémy v oblasti bydlení. Základem pro návrhovou část jsou vize a strategické cíle, které se nemění, a jejich rozpracování do konkrétních priorit a stanovení úkolů pro jejich naplnění.

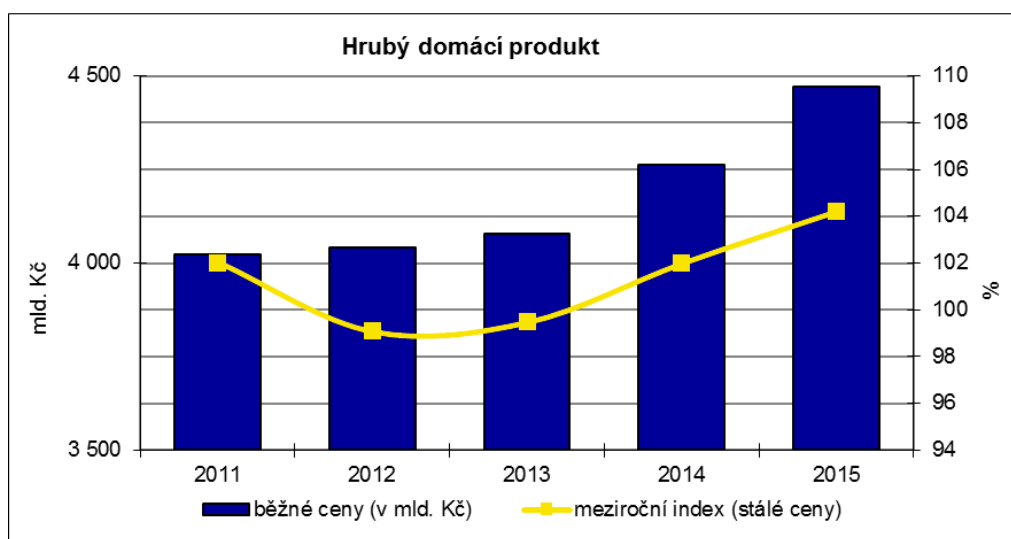
¹ viz Koncepce sociálního bydlení české republiky 2015 – 2025, str. 15

2 Analytická část

2.1 Analýza bytového fondu ČR a situace na trhu s byty od roku 2011

2.1.1 Makroekonomický rámec v mezinárodním srovnání

Vývoj ekonomiky v roce 2015 lze hodnotit jako úspěšný. Reálný růst HDP o 4,2 % byl nejvyšší od roku 2007. Míra růstu reálného HDP za 28 zemí EU za rok 2015 činí 1,9 % a je nejvyšší po roce 2011. V České republice se po meziročních reálných poklesech v letech 2012 a 2013 tak ještě zvýraznil růstový trend roku 2014. Kromě domácí poptávky se o to zasloužilo i čerpání prostředků z EU. Pozitivní vliv tak měly jednorázové či dočasné faktory – vedle využití fondů EU také např. propad korunové ceny ropy.



Zdroj: ČSÚ

HDP v b. c. na 1 obyvatele neustále rostl na částku 424 201 Kč (zhruba o desetinu více, než v roce 2011). Objemový index HDP na obyvatele vyjádřený ve standardu kupní síly (dále jen PPS) v relaci k průměru EU 28, který je roven 100, činil v jednotlivých letech od roku 2011 hodnoty: 83 (2011), 82 (2012), 83 (2013) a 85 v roce 2014. Standard kupní síly však stírá rozdíly v cenových hladinách mezi zeměmi a umožňuje tak srovnání HDP spíše mezi jednotlivými zeměmi než v čase. Jak je výkonnost české ekonomiky vzdálená/blízká výkonnosti jiných evropských zemí napovídají hodnoty tohoto ukazatele v roce 2014 pro Lucembursko: 266, nečlenské státy Norsko: 178 a Švýcarsko: 162. V dalších státech – členech EU – jde již o hodnoty indexu nižší, byť nadprůměrné: Irsko 134, Nizozemsko 131, Rakousko 130, Dánsko 125, **Německo 124** a Švédsko 123. Celkem 11 členských zemí mělo podle tohoto ukazatele nadprůměrně vysoké HDP na obyvatele (v PPS), 12. členská země v pořadí – Itálie již byla pod průměrem s hodnotou 96. **Česká republika s indexem 85 „obsadila“ 14. nejvyšší příčku.** Naopak nejnižší byla v roce 2014 výkonnost ekonomiky zemí Balkánu, mezi členskými zeměmi to bylo Bulharsko s hodnotou indexu 47.

Saldo hospodaření sektoru vládních institucí skončilo v roce 2015 deficitem ve výši 18,7 miliardy Kč, jenž v relativním vyjádření odpovídá 0,42 % HDP. Roční deficit hospodaření dosáhl nejnižší úrovně za celé sledované období (od roku 1995).

Míra meziroční inflace činila jen 0,3 %.

Nezaměstnanost se už několik let po sobě snižuje (za 5 let pokles zhruba o čtvrtinu). Ve 4. čtvrtletí 2015 byla míra nezaměstnanosti (dle výběrového šetření pracovních sil) **ve výši 4,5 %, po Německu druhá nejnižší v celé EU.**

Reálná **produktivita práce** v roce 2014 byla vyšší o 3,1 % než v roce 2005, přičemž po meziročním růstu v roce 2012 o 0,3 %, poklesu v roce 2013 o 0,1 %, v roce 2014 meziročně vzrostla o 1 %. **Nominální produktivita práce byla v roce 2015 v poměru k průměru 28 zemí EU na úrovni 77,6 %.**

2.1.2 Stav a užívání bytového fondu podle SLDB 2011

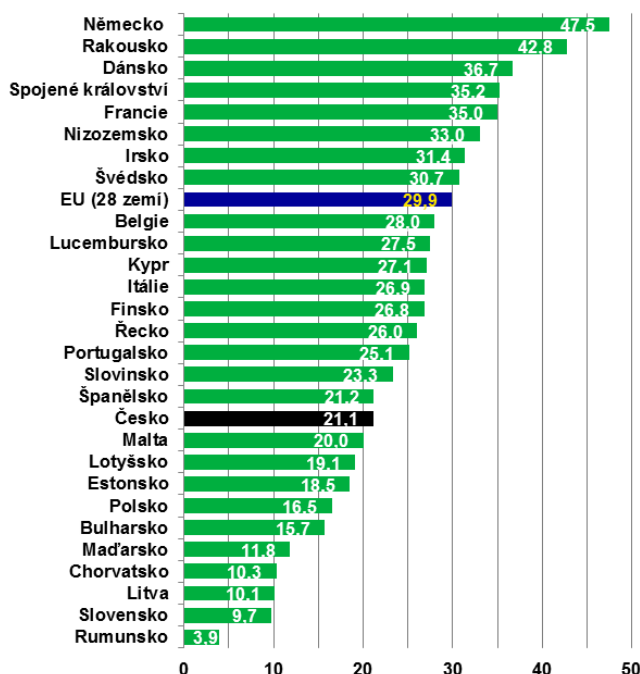
Podle „definitivních výsledků“ sčítání lidu, domů a bytů, v roce 2011 zahrnoval bytový fond ČR celkem **4 756 572 bytů**, z toho bylo **4 104 635 obydlených bytů**, z nichž 43,7 % bylo v rodinných domech a 55 % v bytových domech. Představovalo to **456 všech bytů** (obydlených i neobydlených) na 1000 všech obvykle v ČR bydlících obyvatel (v bytech i mimo byty), resp. **393 obydlených bytů** na 1000 všech obvykle v ČR bydlících obyvatel (v bytech i mimo byty). Podle sčítání k 1. březnu 2001 bylo celkem 4 366 293 bytů z toho 3 827 678 trvale obydlených bytů, tedy v průměru 427 bytů na 1 000 obyvatel a 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. **Mezi dvěma sčítáními jde tedy o přírůstek 390 279 sečtených bytů.**

Z 28 zemí EU se vybavenost byty ČR pohybuje **zhruba v polovině**. Pro srovnání – ve vybraných evropských zemích dosahují uvedené vybavenosti následujících hodnot: Belgie 483, resp. 415; Bulharsko 527, resp. 361; Německo 496, resp. 452; Španělsko 540, resp. 387, Polsko 341, resp. 332; Rakousko 530, resp. 435; ukazatele Slovensko 360, resp. 322.

Z obydlených bytů bylo **55,9 % (2 294 250) užíváno jejich vlastníky** či vlastníky domů, **22,4 % (920 405) užívali nájemníci**. **Byty družstevní**, které se svým charakterem blíží bydlení vlastnickému, užívané domácnostmi členů družstev, představovaly k datu sčítání **9,4 %** z obydlených bytů v ČR. Další 3,4 % obydlených bytů bylo užíváno např. blízkými osobami vlastníků (tzv. jiné bezplatné užívání bytů).

Relativně malý podíl nájemního bydlení v ČR při srovnání jednotlivých zemí EU ilustruje graf:

Podíl domácností užívajících nájemní byty ze všech domácností bydlících v bytech v roce 2014 (%)



Zdroj: Eurostat, Životní podmínky (dále jen SILC) 2014.

Tak jak přibývá celkově bytů, přibývá i **neobydlených bytů**. K datu posledního sčítání (březen 2011) jich bylo celkem **651 937**. Mezi neobydlenými byty převažují byty v rodinných domech (461 007) nad byty v bytových domech (176 641). 384 911 neobydlených bytů je v neobydlených domech. **359 141 z nich jsou v neobydlených rodinných domech**, tedy jsou z drtivé většiny soukromé. Zbývajících **267 026 neobydlených bytů je v obydlených domech**. **Obcím z nich patří 26 463 bytů**

a státu 2 241. O 169 468 bytech uvedli jejich majitelé, že je využívají k rekreaci. 33 415 bytů bylo k datu sčítání neobydleno z důvodů přestavby a 30 860 bylo vedeno jako byty nezpůsobilé k bydlení.

Také územní rozložení neobydlených bytů není příliš příznivé k možnému využití pro bydlení např. pro osoby v bytové nouzi. **Třetina všech neobydlených bytů je v malých obcích** (s počtem obyvatel menším než 1 tisíc), v obcích s počtem obyvatel menším než 200 přitom je neobydlená třetina ze všech bytů.

Téměř polovina (46,6 %) ze všech neobydlených bytů je rozložena v obcích s méně než 2 tisíci obyvateli, ve kterých je přitom pouhá necelá čtvrtina (24,1%) ze všech obydlených bytů.

Průměrné stáří obydlených **bytových domů** v ČR bylo **52,4 let** a **rodinných domů 49,3 let**. **Průměrné stáří** obydlených **bytů k datu sčítání činilo 46,5 roku**. V porovnání s ostatními zeměmi EU má **ČR spíše starší bytový fond**, který se však nijak zásadně nevymyká situaci ve vyspělých evropských zemích – spíše naopak – např. Spojené království, Belgie, Dánsko, Švédsko, Francie, Německo mají vyšší podíl bytů postavených nebo rekonstruovaných před rokem 1980.

Průměrná obytná plocha na 1 obydlený byt v ČR byla **65,3 m²**, z toho v bytových domech **52,6 m²** a v rodinných domech **80,9 m²**. **Průměrná celková plocha** 1 obydleného bytu činila v roce sčítání **86,7 m²**, pro obydlené byty v bytových domech to bylo **68,5 m²** a pro obydlené byty v rodinných domech to bylo **109,1 m²**.

V evropském srovnání patří ČR k zemím se spíše **menšími celkovými plochami bytů**. Podíl bytů s celkovou plochou menší než 40 m² připadajících na 1 obyvatele bytu je v ČR v porovnání s evropskými zeměmi osmý nejvyšší. ČR vykazuje lepší úroveň tohoto ukazatele než ostatní bývalé socialistické země, nicméně **v porovnání s vyspělými evropskými zeměmi jsou byty v ČR v průměru menší**.

Z 10 144 961 osob obývajících 4 104 635 bytů bylo k datu sčítání v 1 214 201 bytů (29,6 %) po jednom člověku, v 1 211 977 bytech (29,5 %) žily 2 osoby, 737 515 bytů (18,0 %) bylo obydleno 3 osobami, 629 420 (15,3 %) bytů obývaly 4 osoby, 192 197 (4,7 %) obývalo 5 osob a v 119 325 bytech (2,9 %) bydlelo 6 a více osob. Nejvyšší podíly vícečetných bytových domácností (s 5, 6 a více osobami v bytě) jsou zejména v malých obcích s počtem obyvatel do 5 tis.

Faktické užívání bytů je ovlivněno strukturou bytového fondu z hlediska velikosti bytů. **Relativně nízký počet malých bytů (jen 17,7% je bytů s 1-2 obytnými místnostmi), při rostoucím počtu málopočetných domácností, vede ke skutečnosti, že i domácnosti jednotlivců užívají větší byty**. Sami jednotlivci často nechtějí z mnoha důvodů bydlet v malých bytech, ačkoliv tato skutečnost může být pro některé uživatele zdrojem problémů. Naopak, bydlení velkých rodin, mnohočetných bytových domácností v malých bytech může pro „přeplněnost“ bytu být také zdrojem problémů v bydlení. Takové případy nejsou podle výsledků SLDB 2011 příliš časté, ale existují.

Z celkového počtu **obydlených bytů má pouze 8 % celkovou plochu menší než 40 m² a 15 % celkovou plochu menší než 50 m²**. Průměrná velikost bytů je však zvyšována výrazně většími byty v rodinných domech. Např. v nájemních bytech, kterými jsou v drtivé většině byty v bytových domech, jsou zcela jiné podíly malých bytů. **16,5 % nájemních obydlených bytů má celkovou plochu menší než 40 m² a celkem 28,7 % je nájemních obydlených bytů s plochou do 50 m²**. Za problematické bývá tradičně považováno i **společné bydlení více hospodařících domácností v jedné bytové domácnosti**. Sčítání nerozlišuje, který ze zjištěných případů je soužitím chtěným resp. nechtěným. **Ve 172 985 bytech bydlí 2 hospodařící domácnosti a 17 506 bytů obývajících dokonce 3 a více hospodařících domácností**. Celkem tedy ve 4,6 % obydlených bytů je více hospodařících domácností než 1. V 920 405 nájemních bytech bydlí celkem 964 267 hospodařících domácností.

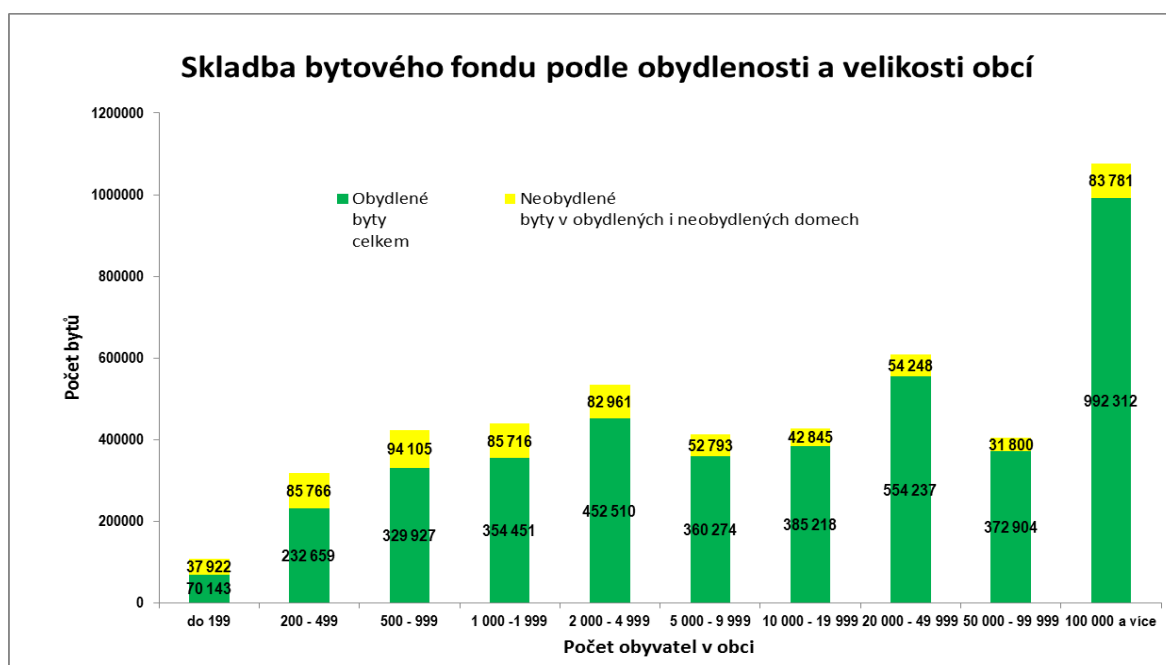
2.1.3 Využitelnost neobydlených bytů pro účely bydlení

Z celkového pohledu tedy **neexistuje plošný bytový deficit**, nicméně atraktivní lokality, z nich nejvíce Praha, jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou a výdajovými možnostmi části domácností. Na některých místních trzích mohou také existovat strukturální nedostatky – např. místní nedostatek nájemních bytů, nedostatek bytů jisté velikosti (malých/velkých).

Hlavním problémem je tedy možný místní **nedostatek přiměřených a současně cenově dostupných bytů**, tedy nízká dostupnost bydlení, která se dotýká především sociálně slabších domácností. Zde je potom prostor pro státní ingerence. Ať již ve formě podpory nabídky prostřednictvím státem podporované výstavby (investice) nebo podpory využití stávajícího bytového fondu, či ve formě podpory poptávky – tedy zvyšováním příjmových možností domácností poskytováním dávek na bydlení.

V úvahách o možnosti využít pro bydlení neobydlené byty je nutná opatrnost. Kategorie neobydlených bytů není totožná s kategorií „bytů k pronájmu právně volných“. O části těchto bytů bylo při sčítání deklarováno, že jsou užívány k rekreaci a dalším účelům. O značné části tohoto obvykle neobydleného bytového fondu lze konstatovat, že i když respondenti neuvedli důvod neužívání, jejich využití k pronájmu brání často umístění v nejmenších obcích, kde je poptávka po bydlení minimální.

Z hlediska regionálního rozmístění skutečně využitelných volných bytů tedy platí, že většina z nich se nachází v malých obcích, velmi často s obtížnou dostupností, a v případě větších měst pak v hospodářsky slabých regionech. Tyto byty lze sice využít pro bydlení, ale nikoliv s předpokladem, že jejich uživatel (nájemník) bude schopen získat práci nebo – v případě seniorů, že bude zajištěna dostupnost potřebných zdravotních a sociálních služeb.



Zdroj: ČSÚ, SLDB 2011

2.1.4 Výstavba bytů od roku 2011

V posledních pěti letech bylo ročně **dokončeno** v průměru kolem **26 tisíc bytů**, přesně 28 630 v roce 2011, 29 467 v roce 2012, 25 238 v roce 2013, 23 954 v roce 2014 a 25 094 roce 2015.

Podle druhů staveb převažují i v roce 2015 dokončené byty v rodinných domech: 13 890 (55,4 %), počet dokončených bytů v bytových domech činí 7 368 (29,4 %), nástavby a přístavby k rodinným domům čítají 815 dokončených bytů (3,2 %), nástavby a přístavby k bytovým domům 1 162 dokončených bytů (4,6 %).

Od roku 2011 klesá počet **dokončených modernizací**: 17 207 (2011), 16 906 (2012), 10 786 (2013), 9 428 (2014), 9 900 (2015).

Počet **zahájených bytů** se v roce 2015 meziročně zvýšil o 8,3 % a činil 26 378 bytů. Počet zahájených bytů v rodinných domech vzrostl o 10,3 %, v bytových domech byl nárůst o 2,9 %.

Průměrná **doba výstavby dokončených bytů** u bytů v rodinných domech se od roku 2011 udržuje na stejné úrovni (42 měsíců), ale v případě dokončených bytů v bytových domech dochází k výkyvům, kdy výstavba trvala v měsících 32 (2011), 41 (2012), 34 (2013), 30 (2014), údaj za rok 2015 zatím není zveřejněn.

Co se týče nosné konstrukce bytů dokončených výstavbou, **stoupá počet dřevostaveb**. Zatímco koncem 90. let činily dřevostavby něco mezi 1-2 %, **posledních pět let 7-10 %**, přesněji 8,7 % (2011), 10 % (2012), 8,6 % (2013), 9,5 % (2014), rok 2015 zatím nezveřejněn (podle předběžných údajů domy postavené ze dřeva tvořily 13,4 % všech postavených rodinných domů).

Z hlediska velikosti, resp. tzv. **pokojevosti** dokončených bytů lze konstatovat, že u bytů **v rodinných domech stále převažují byty čtyř a více pokojové** (přes 80 %). **Posledních pět let v dokončených bytových domech představují největší podíl byty se dvěma pokoji**. Podíly z celkového počtu bytů v dokončených bytových domech vypadaly v roce 2015 následovně: garsoniéry (13,6 %), jednopokojové (21,8 %), dvoupokojové (33,6 %), třípokojové (22,9 %), čtyřpokojové (8,1 %).

Nejvíce **dokončených bytů na tisíc obyvatel** v roce 2015 vykazuje Praha (4,14), Středočeský (3,7) a Jihomoravský kraj (2,85), naopak nejméně kraje Liberecký (1,43), Karlovarský (1,37) a Ústecký (0,99). Průměr za Českou republiku činí 2,38 dokončených bytů na tisíc obyvatel.

Průměrná **pořizovací hodnota dokončeného bytu** činila v roce 2015 **v rodinném domě 3,25 mil. Kč, pořizovací hodnota bytu v bytovém domě 1,9 mil. Kč** (bez ceny pozemku, včetně DPH).

Průměrná pořizovací hodnota dokončeného bytu (v tis. Kč)

Rok	Rodinné domy	Nástavby, přístavby a stavební úpravy rodinných domů	Bytové domy	Nástavby, přístavby a stavební úpravy bytových domů
2008	3 088,0	1 223,9	1 889,3	1 513,0
2009	3 122,2	1 264,5	2 038,0	1 561,1
2010	3 214,1	1 303,2	2 576,3	1 625,4
2011	3 249,3	1 344,6	2 043,1	1 524,9
2012	3 264,7	1 328,5	2 022,0	1 579,8
2013	3 286,7	1 372,4	1 977,9	1 374,4
2014	3 251,1	1 366,1	1 902,6	1 508,5

Zdroj: ČSÚ

2.1.5 Potřeba nové bytové výstavby

Potřeba nové bytové výstavby představuje určitý normativní konstrukt reflektující sociální, právní, ekonomické i kulturní podmínky státu. Základními faktory určujícími výši poptávky po bydlení jsou příjmy domácností a demografické faktory. Vliv mají ceny nemovitostí, reálné úrokové sazby nových úvěrů na nemovitosti, nabídka bydlení (počet rozestavěných a dokončených bytů) a fiskální politika státu.

Počet bytů, jejichž výstavba by měla být podpořena z veřejných prostředků nelze objektivně kvantifikovat bez široké společenské shody na definici cílové skupiny², znalostech měnící se sociální situace domácností a bez zohlednění existujících nástrojů sociální politiky, zejména dávkového systému a systému sociálních služeb. Nastavení sociálních dávek na bydlení je velmi významným faktorem pro vývoj poptávky po bydlení, který bude mít vždy do budoucna dopad na rovnováhu celého systému.

Jako jeden ze základních předpokladů naplnění strategického cíle „Dostupnost“ v rámci Koncepce bydlení v ČR do roku 2020 byl identifikován návrh komplexního řešení sociálního bydlení s využitím institutu tzv. „bytové nouze“. Nástroje, jejichž prostřednictvím stát poskytuje pomoc pro skupiny osob

² viz Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, schválená usnesením vlády č. 810/2015

v bytové nouzi, tedy pro ty, kteří si nedokáží zajistit či udržet své bydlení, zahrnují nejenom podporu výstavby bytů, ale i opatření sociální politiky, zejména sociální dávky na bydlení, služby prevence ztráty bydlení, rezidenční sociální služby atd. Odhad „potřeby bytů“ pro tyto osoby je tedy dán na jedné straně vymezením cílové skupiny a na druhé straně nastavením sociálního systému, kterým stát disponuje.

Při formulování podmínek státních podpor je třeba zdůraznit, že by vždy mělo jít o podporu dostupnosti ve všech formách bydlení. Přiměřená dostupnost v tomto smyslu znamená „odpovídající okolnostem, podmínkám či zvyklostem“, při respektování elementárních ekonomických principů a udržitelnosti veřejných financí, zejména s ohledem na objemy disponibilních rozpočtových prostředků. Dostupnost bydlení, ať už fyzická nebo finanční, se přitom samozřejmě odvíjí od situace na lokálních trzích.

Investiční nástroje bytové politiky přispívají ke zvýšení jak fyzické dostupnosti bydlení, tak ke zvýšení finanční dostupnosti (snížení výdajů na bydlení). Nástroje sociální politiky přispívají ke zvýšení finanční dostupnosti bydlení posílením příjmů domácností tak, aby podíl výdajů na bydlení na příjmech domácností nepřesáhl stanovený podíl za podmínky, že nedojde k popření motivační funkce příjmu z pracovního procesu. Hranice finanční dostupnosti bydlení je v ČR určena podílem skutečně vynaložených výdajů na bydlení na příjmech domácností, který byl zákonodárcem schválen v podobě hraniční hodnoty pro přiznání příspěvku na bydlení (zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře v platném znění) na úrovni **30 % resp. 35 % podílu výdajů na bydlení na příjmech**, a to ve všech formách bydlení. Při vzniku uvedeného zákona Ministerstvo pro místní rozvoj spolupracovalo s Ministerstvem práce a sociálních věcí.

Dalším přístupem je zacílení dostupného bydlení (jehož výstavba je investičně podporována z programů Ministerstva pro místní rozvoj, resp. Státního fondu rozvoje bydlení) na **osoby s příjmem pod stanovenou hranicí**. Tato hranice je v příslušných programech stanovena prostřednictvím násobků průměrné mzdy. Obce a další subjekty působící na trhu tak s využitím státní investiční podpory rozšiřují fyzickou dostupnost „sociálních“ bytů pro osoby s omezenými příjmy, které mají z různých důvodů problémy se vstupem na trh s byty.

2.1.6 Situace na realitním trhu

V období od roku 2011 do současnosti se podmínky na trhu s byty výrazně proměnily. Zásoba nových bytů z developerské výstavby na počátku tohoto období vykazovala převis nové výstavby nad poptávkou. Vzhledem k nerealizovaným prodejům se příliš nepřipravovaly nové projekty výstavby bytů. Tento stav se však v současnosti již obrací. Rok 2015 byl podle informací z realitního trhu rokem rekordních prodejů nových bytů a optimistická očekávání prosperity vedou i v letošním roce k velkému zájmu o nové byty. Majitelé existujících nemovitostí vyčkávali s prodejem v očekávání růstu cen, ke kterému již nyní dochází. Stavební úřady však i loni vydaly relativně malé množství stavebních povolení na bytové budovy: 28 886 v roce 2015, 28 127 v roce 2014 (v roce 2011 byl počet vydaných stavebních povolení na bytové budovy 39 656).

Proti roku 2011 se zvýšila nabídka nájemního bydlení vlivem odstranění ekonomických a právních bariér trhu s byty, došlo **k uvolnění dříve spekulativně držených nájemních bytů v důsledku deregulace nájemného a k úplnému zmizení černého trhu s nájemními byty**. Vzrostla tím **fyzická dostupnost nájemního bydlení**, i když zároveň některé nájemní byty mohly zmizet z nájemního sektoru, a to v důsledku privatizace obecního bytového fondu. Zároveň se však výrazně zhoršila dostupnost bydlení jiných skupin obyvatelstva, především pak v sociálně vyloučených lokalitách, tato skutečnost však není primárně důsledkem deregulace nájemného.³

³ viz Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025

2.1.7 Ceny bydlení

Meziroční změnu úhrnného **indexu spotřebitelských cen** (tzv. inflaci) **v roce 2015 proti roku 2014 ve výši 0,3 % (nejnižší od roku 2003)** významně ovlivnil zejména výrazný pokles cen pohonných hmot v oddíle doprava (s dopadem -0,4 p. b.). Na růst průměrné cenové hladiny působilo zvýšení cen tabákových výrobků i zvýšení některých cen bydlení (zvýšení cen v průměru o 1 % mělo dopad ve výši 0,3 p. b.). I malé změny cen bydlení mají poměrně značný vliv na celkovou inflaci z důvodu váhy cen bydlení mezi ostatními výdajovými skupinami ve spotřebním koši (podíl ve struktuře výdajů je větší než ¼). Vliv na celkovou inflaci tak mělo meziroční zvýšení cen zemního plynu o 3,1 %, čistého nájemného o 1,1 %, vodného o 3,4 %, stočného o 2,8 %, tepla a teplé vody o 1,9 % i meziroční pokles cen elektřiny o 0,4 %. (Pozn.: Skutečnost posledního roku opět dokládá, že se nepotvrdily obavy z prudkého růstu nájemného po jeho deregulaci - ČSÚ vykázal v prosinci roku 2013 meziročně proti prosinci 2012 nárůst čistého nájemného o 1,4 %, v prosinci roku 2014 meziročně nárůst čistého nájemného o 1,3 % a v prosinci 2015 proti prosinci roku 2014 nárůst čistého nájemného o 1,3 %.)

Rychlejší růst spotřebitelských cen bydlení proti úhrnnému růstu cen platí v delším časovém období **pro všechny členské země Evropské unie**, ale v různé míře. Dokumentují to srovnatelné tzv. **harmonizované indexy spotřebitelských cen (HICP)**. **Hodnota HICP ČR se v roce 2015 proti roku 2010 zvýšila o 7,99 %**, zatímco pro **subindex bydlení** pro stejné období průměrné zvýšení cenové hladiny podle tohoto indikátoru bylo zjištěno ve výši **12,99 %**. Odpovídající hodnoty přírůstků harmonizovaného indexu spotřebitelských cen (HICP) 28 členských zemí v roce 2015 proti roku 2010 činily 8 % resp. 12,59 % pro bydlení. Vlivem mírně odlišné metodiky je subindex cen bydlení vyšší v HICP než hodnota tohoto subindexu v „národním“ indexu spotřebitelských cen (109,4 % tedy přírůstek 9,4 %).

Ceny starších bytů a rodinných domů v České republice dosáhly vrcholu v roce 2008. Podle nového, mezinárodně srovnatelného **House Price Indexu (HPI)** klesly ceny nemovitostí v roce 2013 proti roku 2010 o 1,4 %, v roce 2014 však už byly o necelé procento (0,99 %) vyšší než v roce 2010 a **v roce 2015 v průměru vyskočily téměř na úroveň cen roku 2008 – byly vyšší o 5,03 % než v roce 2010**. Ve stejném období (2013) v celé EU byly ceny nižší o 2,33 %, v roce 2014 už jen 0,60 % oproti roku 2010 a v roce 2015 již dosáhly úrovně o 2,39 % vyšší než v roce 2010. **Jakkoliv byl průměrný HPI v zemích eurozóny v roce 2015 stále nižší než v roce 2010, v některých členských zemích HPI proti roku 2010 výrazně narůstá**. HPI zahrnuje ceny nových i starších bytových nemovitostí i ceny souvisejících pozemků.

Podle informací z daňových přiznání k převodu nemovitostí v souvislosti s jejich prodejem, byly **realizované prodejní ceny všech nemovitostí** v úhrnu v průměru v roce 2014 o 2,6 % vyšší než v roce 2010 a meziročně vzrostly v roce 2014 proti roku 2013 o 1,2 %. Růstový vývoj či pokles cen resp. míra poklesu, to však závisí na druhu nemovitostí, odlišuje se dost výrazně i vývoj v jednotlivých lokalitách. Zaznamenaný vývoj se liší v některých případech i podle zdroje informací. Statistiky, jejichž zdrojem jsou údaje z přiznání k dani z nemovitostí, zaznamenaly v roce 2014 v průměru meziroční růst **prodejních cen bytů o 2,1 %, když předtím v letech 2011-2013 proti roku 2010 klesaly, odhad za 1. pololetí roku 2015 signalizuje už zrychlený růst, který nadále pokračuje**.

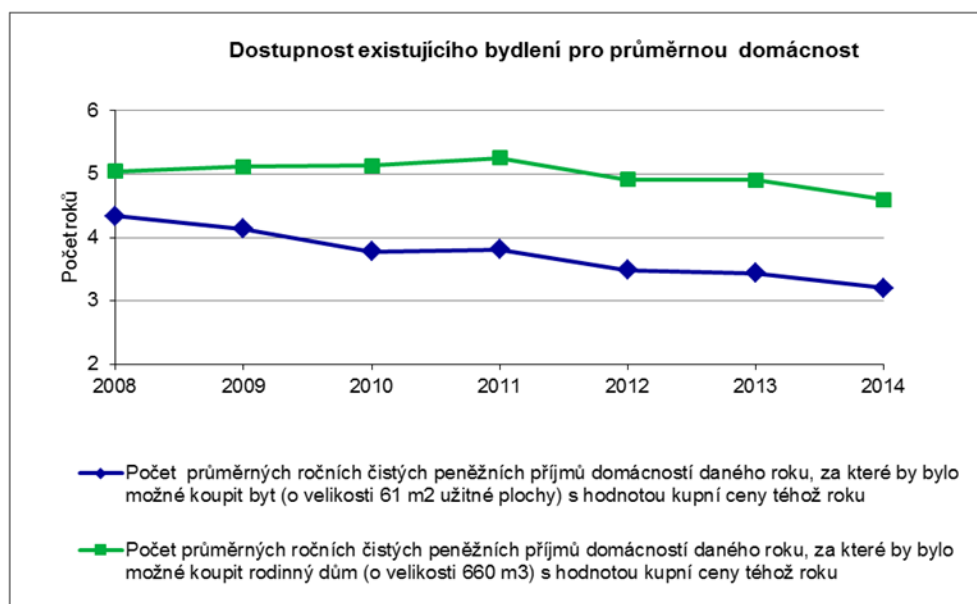
Prodejní ceny rodinných domů podle stejné statistiky v průměru v ČR v roce 2014 vzrostly a byly v průměru vyšší o 4,8 % než v roce 2010. Odhad za 1. pololetí roku 2015 signalizuje stagnaci cen, (mírný pokles ve druhém čtvrtletí).

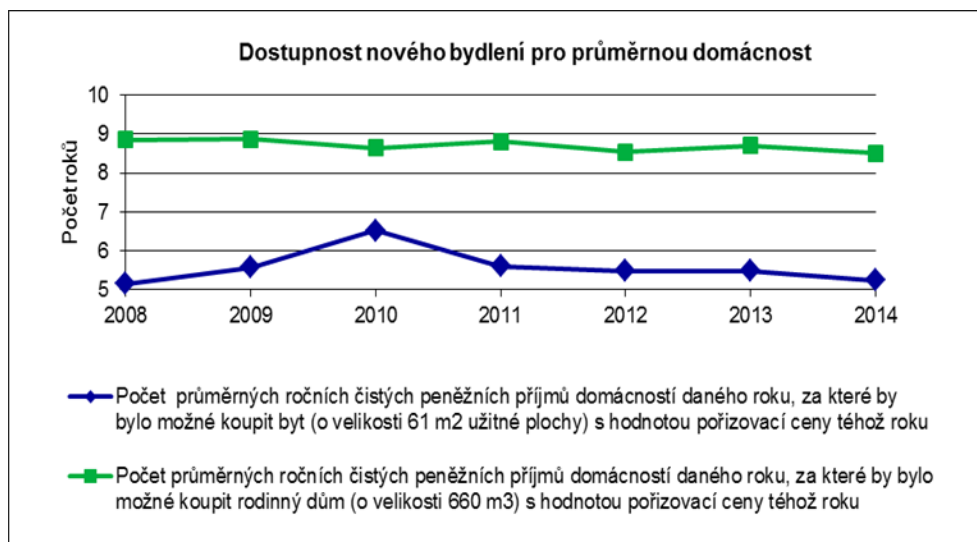
Prodejní ceny bytových domů v průměru v roce 2014 proti roku 2010 klesly o 2,8 %. **Prodejní ceny stavebních pozemků** vzrostly v roce 2014 na úroveň o 7,5 % vyšší než v roce 2010. Platí, obdobně jako v minulosti, značná variabilita těchto cen i jejich vývoje.

Nové byty, jejichž ceny ČSÚ publikuje zatím pouze za Prahu, se nejdráže prodávaly v 1. čtvrtletí roku 2009. V období od počátku roku 2009 do 1. čtvrtletí roku 2013 většinou **ceny nových poprvé prodaných bytů v Praze** stále klesaly. V průběhu roku 2013 a 2014 se ceny mírně zvedaly a růst pak pokračoval i v roce 2015. V průběhu roku přesáhl hladinu roku 2010, takže v posledním čtvrtletí roku

2015 byly ceny nových poprvé prodaných bytů v Praze v průměru o 3,3 % vyšší než v roce 2010. Podle informací o vývoji **realizovaných prodejních cen bytů**, které ČSÚ získává **od realitních kanceláří**, jejichž prostřednictvím se prodává jen část bytů, **ceny starších bytů v Praze** od svého maxima ve 3. čtvrtletí roku 2008 po postupném klesání a také mírném růstu od posledního čtvrtletí roku 2012 byly ve 4. čtvrtletí roku 2014 na úrovni o 2,8 % vyšší než v roce 2010. **Během roku 2015 se jejich vývoj ještě zrychlil a v posledním čtvrtletí roku 2015 byly ceny starších bytů v Praze vyšší o 7,1 % než v roce 2010. V celé republice** byly ceny starších bytů podle informací realitních kanceláří ve 4. čtvrtletí roku 2014 nižší o 6,8 % oproti roku 2010, ale v roce 2015 se zrychlil jejich růst, takže v posledním čtvrtletí roku 2015 **dosáhly tyto ceny hladiny 99,2 % roku 2010**. V samotných mimopražských regionech České republiky **ceny starších bytů** ve 4. čtvrtletí roku 2014 byly meziročně na úrovni o 9,7 % nižší než v roce 2010 a ve 4. čtvrtletí roku 2015 už jen o 3,1 % nižší než v roce 2010. Obrázek skutečnosti je poněkud odlišný, než jsou hodnoty zjištěné z daňových přiznání.

Pro ilustraci **finanční dostupnosti bydlení** a jejího vývoje bylo užito vyhodnocení poměru příjmů domácností resp. mezd k cenám bytů a rodinných domů. Použity byly průměrné jednotkové realizované ceny bytů a rodinných domů podle statistiky z daňových přiznání. Pro hodnocení dostupnosti bytů a domů nových byly využity údaje o jednotkových pořizovacích cenách dokončených (nově vystavených) bytů a rodinných domů – viz kapitola o bytové výstavbě. Pro přepočítání na hodnotu celého bytu resp. domu se užívá stále stejná velikost – 61 m² resp. 660 m³. Pro takto modelově oceněný starší byt resp. dům se **finanční dostupnost staršího bydlení ve sledovaném období od roku 2011 pro byty a od roku 2012 pro rodinné domy zlepšuje. V roce 2014 by na koupi modelového staršího bytu bylo potřebných 44 měsíčních průměrných mezd roku 2014** či 3,2 průměrných ročních čistých peněžních příjmů připadajících na domácnost za rok 2014. **Pro koupi staršího rodinného domu stačí 62 měsíčních průměrných mezd** či 4,6 průměrných ročních čistých peněžních příjmů domácnosti. Obdobně konstruovaná **finanční dostupnost nového bydlení** vykazuje postupné zlepšení pro ceny **nově pořízených rodinných domů (v roce 2014 potřebných 115 průměrných měsíčních mezd** resp. 8,5 ročních čistých peněžních příjmů), i zlepšení **pro nové byty (71 průměrných měsíčních mezd** resp. 5,2 ročních čistých peněžních příjmů). Meziroční výkyvy hodnot ukazatele dostupnosti nových bytů mohou být způsobené relativně malým počtem bytů dokončených výstavbou v bytových domech, jejichž průměrné pořizovací ceny jsou pro výpočet používány.





Zdroj: ČSÚ, výpočty MMR

2.1.8 Výdaje domácností na bydlení

Dostupnost bydlení ovlivňují kromě nákladů na pořízení vlastnického bydlení také **uživací náklady (výdaje na bydlení)**. Analytický závěr, že tento druh nákladů české domácnosti významně zatěžuje, ilustrují data o výdajích spojených s bydlením. Pozornost je přitom nutné věnovat zvláště domácnostem s nižším příjmem.

Údaje o výdajích českých domácností na bydlení za rok 2015 jsou zatím k dispozici pouze v omezené míře. Z výsledků zpracování tzv. Statistiky rodinných účtů ČSÚ (SRÚ) lze konstatovat, že **průměrné domácnosti vydaly v roce 2015 na bydlení 16,2 % svých čistých peněžních příjmů**. Přičemž pro domácnosti bydlící v nájemních bytech ve čtvrtém čtvrtletí roku 2015 představovaly tyto výdaje **26 % z čistých peněžních příjmů**, pro domácnosti užívající **družstevní byty** za stejné období odpovídající podíl činí **18,9 %** a např. **v bytech užívaných vlastníky** (SRÚ užívá pojem „v osobním vlastnictví“) jde o podíl **17 %** ve stejném období 4. čtvrtletí 2015.

Podrobnější data jsou k dispozici za rok 2014. Na základě dat harmonizovaného šetření SILC, jehož výsledky se mírně od údajů SRÚ odlišují, lze konstatovat, že **od roku 2011 se podíly výdajů domácností na bydlení na čistých peněžních příjmech za domácnosti celkem nepatrně zvyšovaly, aby v roce 2014 opět klesly** (2011 – 17,3 %, 2012 – 18,2 %, 2013 – 18,6 %, 2014 – 18,3 %).

Následující tabulka ilustruje **podíl, který tvoří náklady na bydlení z celkových disponibilních příjmů prostřední („mediánové“) domácnosti** v jednotlivých zemích EU:

Mediánová (prostřední) hodnota podílu nákladů na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) a celkového disponibilního příjmu domácnosti (po odečtení příspěvků na bydlení) v roce 2014 (v %)

Země	Medián podílu celkových nákladů na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) a celkového disponibilního příjmu (po odečtení příspěvků na bydlení)	
	pro domácnosti celkem	pro domácnosti s příjmem pod hranicí chudoby*
EU (28 zemí)	16,9	31,0
Belgie	16,2	36,0
Bulharsko	18,6	33,9
Česká republika	20,1	37,6
Dánsko	22,9	56,5
Německo	21,6	43,1
Estonsko	13,2	29,8
Irsko	8,9	21,9
Řecko	35,3	77,4
Španělsko	12,5	30,1
Francie	12,7	21,5
Chorvatsko	15,8	30,0
Itálie	11,7	25,1
Kypr	9,3	14,6
Lotyšsko	14,7	29,4
Litva	14,1	26,8
Lucembursko	7,9	25,9
Maďarsko	21,0	33,2
Malta	5,3	8,5
Nizozemsko	26,8	40,9
Rakousko	14,0	31,7
Polsko	18,4	30,6
Portugalsko	13,4	28,7
Rumunsko	19,0	34,2
Slovinsko	13,1	28,4
Slovensko	16,4	33,2
Finsko	12,3	23,8
Švédsko	17,0	35,7
Spojené království	16,9	33,2
<i>ostatní země:</i>		
Island	16,1	33,0
Norsko	14,6	33,0
Švýcarsko	21,1	38,9

Zdroj: ČSÚ, EUROSTAT

Domácnosti s disponibilním příjmem pod hranicí chudoby, která je stanovena jako 60 % mediánu ekvivalizovaného disponibilního příjmu

*

Výdaje na bydlení domácností celkem měsíčně činily v roce 2014 podle šetření SILC 2014 v průměru **5 602 Kč** (z čistých příjmů domácností to představovalo **18,3 %**), jednotlivci mladší 65 let v průměru vydávají za bydlení 5 109 Kč (27,1 %), **jednotlivci 65 a více let** vydávají za bydlení **4 151 Kč (31,3 %)**, dvojice bez dětí, oba mladší 65 let 5 872 Kč (17,5 %), dvojice bez dětí, když alespoň jeden je 65 a více letý, vydává za bydlení 5 214 Kč (20,2 %), ostatní domácnosti bez dětí vydávají 6 177 Kč (13,5 %). **Neúplné domácnosti s jedním rodičem a jen závislými dětmi** měly výdaje na bydlení měsíčně v průměru **6 140 Kč (29,2 %)**, dvojice dospělých s jedním závislým dítětem 6 156 Kč (15,8 %), domácnosti se dvěma závislými dětmi 6 377 Kč (15,5 %), domácnosti se třemi a více závislými dětmi 6 856 Kč (15,9 %), ostatní domácnosti s dětmi 6 214 Kč (12,6 %). Odhad podílu nákladů na bydlení z čistých peněžních příjmů v roce 2014 pro **domácnosti s pracujícími členy** činil **16 %**, zatímco obdobný podíl pro **domácnosti bez pracujících členů** činil **28,1 %**. Z údajů je zřejmé, že **největší zátěž náklady na bydlení mohou pociťovat domácnosti jednotlivců, zejména seniorů, a neúplné domácnosti s jedním rodičem a závislými dětmi**. Pro možnost hodnocení srovnatelných informací o nákladech na bydlení bylo členskými státy EU dohodnuto, že za **velkou zátěž domácností** výdaji na bydlení bude považován podíl nákladů na bydlení na jejich příjmech vyšší než 40 %. Podíly osob v ČR, které vydávají na bydlení více než 40 % celkového disponibilního příjmu, z počtu osob žijících v domácnostech určitého typu ilustruje tabulka:

Podíl osob v domácnostech, kde celkové náklady na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) činí více než 40 % celkového disponibilního příjmu domácnosti (po odečtení příspěvků na bydlení) - vždy z osob v dané skupině v roce 2014 (v %)

Země	Podíl osob v domácnostech s vysokou zátěží náklady na bydlení ze skupiny											
	domácnosti celkem	domácnosti jednotlivců	jednotlivci do 65 let	jednotlivci 65 a více let	neúplné rodiny se závislými dětmi	dva dospělí	dva dospělí, alespoň jeden 65 a více let	dva dospělí s jedním závislým dítětem	dva dospělí se dvěma závislými dětmi	dva dospělí s třemi a více závislými dětmi	tři a více dospělých	tři a více dospělých se závislými dětmi
EU (28 zemí)	11,4	25,9	29,6	20,8	20,9	9,1	6,6	10	8,5	9,8	5,9	6,4
Česká republika	10,5	31,4	32,9	29,9	25,6	8,8	6,9	10,1	5,6	9,6	3,8	2,6

Zdroj: ČSÚ, EUROSTAT

Následující tabulka uvádí podíly osob v domácnostech v ČR, které vydávají na bydlení více než 40 % celkového disponibilního příjmu, a to v rozdělení podle příjmu domácnosti. Nepřekvapuje, že zejména v pětině domácností s nejnižšími příjmy je největší podíl osob „přetížených náklady na bydlení“.

Podíl osob v domácnostech, kde celkové náklady na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) činí více než 40 % celkového disponibilního příjmu domácnosti (po odečtení příspěvků na bydlení) - vždy z osob ve skupině podle kvintilového rozdělení disponibilního příjmu v roce 2014 (v %)

Země	Podíl osob v domácnostech s vysokou zátěží náklady na bydlení ze skupiny domácností					
	domácnosti celkem	domácnosti v prvním kvintilu	domácnosti v druhém kvintilu	domácnosti v třetím kvintilu	domácnosti v čtvrtém kvintilu	domácnosti v pátém kvintilu
EU (28 zemí)	11,4	36,4	11,8	5,2	2,4	1,2
Česká republika	10,5	32,9	9,8	5,7	3,0	1,2

Zdroj: ČSÚ, EUROSTAT

Podíl osob s náklady na bydlení vyššími, než je 40 % disponibilního příjmu domácnosti ve skupině domácností celkem v ČR v roce 2014 ve výši 10,5 %, je nižší, než byl v roce 2013. Současně je nižší než podíl za průměr EU (28 zemí), který v roce 2014 činil 11,4.

Podíl osob v domácnostech, kde celkové náklady na bydlení (po odečtení příspěvků na bydlení) činí více než 40 % celkového disponibilního příjmu domácností (po odečtení příspěvků na bydlení) - vždy z osob v dané skupině v roce 2014 (v %)

Země	Podíl osob v domácnostech s vysokou zátěží náklady na bydlení ze skupiny						
	domácnosti celkem	vlastník - s hypotékou nebo půjčkou na toto obydlí	vlastník - bez nesplacené hypotéky nebo půjčky na toto obydlí	nájemce - s tržním nájmem	nájemce - zvýhodněnou cenu nebo zdarma	pod hranicí chudoby*	nad hranicí chudoby*
EU (28 zemí)	11,4	7,4	6,8	27,1	12,7 ^(e)	39,9	5,5 ^(e)
Belgie	10,4	3,1	1,8	38,1	13,3	42,6	4,5
Bulharsko	12,9	9,3	11,3	40,8	17,9	40,4	5,2
Česká republika	10,5	8,3	6,2	29,9	7,0	44,1	6,9
Dánsko	15,6	5,2	7,0	32,9	^(u)	68,0	8,5
Německo	15,9	11,3	9,6	23,1	16,6	54,4	8,3
Estonsko	8,3 ^(b)	7,2 ^(b)	5,5 ^(b)	32,3 ^(b)	14,8 ^(b)	30,8 ^(b)	2,0 ^(b)
Irsko	5,5	0,5	2,8	21,0	6,3	23,9	2,1
Řecko	40,7	29,2	37,6	55,8	47,5	95,0	25,3
Španělsko	10,9	9,0	2,8	47,5	10,8	39,6	2,7
Francie	5,1	1,1	0,7	15,8	9,3	20,9	2,7
Chorvatsko	7,5	21,0	6,2	41,3	7,7	30,0	2,2
Itálie	8,5	5,5	2,9	32,4	10,5	31,9	2,9
Kypr	4,0	6,0	0,7	19,3	1,3	14,4	2,2
Lotyšsko	9,6	15,2	8,2	15,1	9,7	32,5	3,5
Litva	7,1	6,8	6,4	37,3	9,2	27,4	2,2
Lucembursko	6,8	0,7	0,9	26,3	8,2	30,9	2,1
Maďarsko	12,8	27,4	7,0	41,4	16,8	38,4	8,3
Malta	1,6	2,8	0,6	26,6	0,7	5,8	0,8
Nizozemsko	15,4	11,8	3,9	24,8	14,0	51,1	10,7
Rakousko	6,6	1,8	2,6	15,6	6,8	36,7	1,6
Polsko	9,6	18,0	8,0	25,5	10,9	32,0	4,8
Portugalsko	9,2	7,4	3,8	33,8	6,7	33,7	3,2
Rumunsko	14,9	31,2	14,4	31,0	21,3	39,1	6,6
Slovinsko	6,4	9,7	3,6	27,4	8,2	29,4	2,6
Slovensko	9,0	26,2	6,1	14,9	6,5	36,4	5,1
Finsko	5,1	2,3	2,6	16,8	9,6	21,2	2,8
Švédsko	7,8	2,9	5,6	17,8	60,7 ^(u)	40,5	2,1
Spojené království	12,1	6,3	4,3	33,2	15,7	40,8	6,3
<i>ostatní země:</i>							
Island	8,1	6,1	5,4	18,6	13,0	41,0	5,4
Norsko	8,2	5,1	4,0	34,2	16,8	41,5	4,1
Švýcarsko	11,7 ^(b)	5,3 ^(b)	7,2 ^(b)	17,3 ^(b)	12,8 ^(b)	47,2 ^(b)	6,0 ^(b)

Zdroj: ČSÚ, EUROSTAT

(-) Není k dispozici

(e) Odhad

(u) Nespolehlivé nebo nejisté údaje

* Domácnosti s disponibilním příjmem nad a pod hranicí chudoby, která je stanovena jako 60 % mediánu ekvivalizovaného disponibilního příjmu

K mezinárodnímu srovnávání je vhodný pohled na **podíl výdajů domácností na bydlení na celkových výdajích domácností na konečnou spotřebu**, které v sobě zahrnují i tzv. imputované nájemné pro zachycení spotřebních výdajů domácností vlastníků (užívajících vlastní byty). Česko se řadí, vedle Dánska, Finska, Francie, atd. mezi země s relativně vysokým podílem výdajů domácností na bydlení z celkové konečné spotřeby domácností. Tento podíl v roce 2014 činil v ČR 26,5 %, přičemž od roku 2012 klesá.

Výdaje domácností ČR na konečnou spotřebu v bydlení v roce 2014 činily celkem 561 730 mil. Kč, z toho na nájemné z bytu 61 581 mil. Kč, imputované nájemné 284 843 mil. Kč, běžnou údržbu a opravy bytu 15 108 mil. Kč, ostatní služby související s bytem 32 380 mil. Kč a výdaje za elektřinu, teplo, plyn, paliva 167 818 mil. Kč. Celkem vydaly domácnosti na konečnou spotřebu 2 121 638 mil. Kč.

Vysokou zátěž náklady na bydlení státy kompenzují nejrůznějšími **příspěvky a dávkami na bydlení**. Ve srovnatelné podobě, tj. přepočítané na 1 obyvatele v paritě kupní síly, je jejich výše za rok 2013 vyčíslena v následující tabulce.

**Sociální dávky na obyvatele na bydlení (v PPS)
určené domácnostem a jednotlivcům,
poskytované na základě systému sociální ochrany
ve finanční či naturální formě v roce 2013.**

2012

Země	Sociální dávky na bydlení na 1 obyvatele v paritě kupní síly (tj. v PPS)
EU (28 zemí)	:
Belgie	74,66
Bulharsko	1,53
Česká republika	58,04
Dánsko	227,18 (p)
Německo	198,83 (p)
Estonsko	7,78
Irsko	135,01
Řecko	:
Španělsko	24,19 (p)
Francie	242,38 (p)
Chorvatsko	2,98
Itálie	7,12 (p)
Kypr	83,31
Lotyšsko	19,84 (p)
Litva	0,86 (p)
Lucembursko	192,24
Maďarsko	59,13
Malta	21,35
Nizozemsko	128,74 (p)
Rakousko	37,07
Polsko	:
Portugalsko	0,65
Rumunsko	2,73
Slovinsko	4,74 (p)
Slovensko	8,20 (p)
Finsko	168,53
Švédsko	149,70 (p)
Spojené království	406,97 (p)
<i>ostatní země:</i>	
Island	224,18
Norsko	59,58
Švýcarsko	52,23

152,10 ^(p)

48,49 ^(p)

11,04 ^(p)

Zdroj: ČSÚ, EUROSTAT

(:) Není k dispozici

(p) Předběžný údaj

Ze srovnání údajů za jednotlivé evropské státy je zřejmé, že **ČR nevydává mimořádně vysoké částky v podobě sociálních dávek určených na bydlení**. Účinně dokázaly i kompenzovat růst nákladů na bydlení spojený s deregulací nájemného. „Od roku 2008 rostla výše dávek vynakládaných do bydlení - index změny mezi lety 2008 a 2013 činí u příspěvku na bydlení 4,57 resp. 5,95 u doplatku na bydlení.“⁴ Současně jsou tyto částky účinným nástrojem podpory finanční dostupnosti bydlení, který umožňuje početným domácnostem užívat byt na volném trhu. **Příspěvek na bydlení za prosinec 2015 obdrželo 222 173 domácností, což představuje 5,1 % z celkového počtu hospodařících domácností** podle jejich množství k datu sčítání. Obdobně **celkový počet příjemců doplatku na bydlení za prosinec 2015 byl 69 258, tedy 1,6 % z hospodařících domácností**. Někteří z příjemců dostávají obě dávky najednou.

Případnou **nedostatečnou pomoc dávek na bydlení** v úhradě nákladů na bydlení lze v některých situacích přičíst zejména skutečnosti faktického **užívání větších bytů, než jsou normativními náklady, konstruovanými pro výpočet výše dávek, předpokládány**.

Při posouzení četnosti příspěvků na bydlení v rozdělení podle pro výpočet příspěvku užití horní hranice lze konstatovat, že **přibližně dvě třetiny příspěvků na bydlení (147 tis.) jsou vypláceny do skutečných nákladů na bydlení, tj. jako rozdíl mezi skutečnými náklady na bydlení a 30 resp. 35 % disponibilního příjmu domácnosti**. Jedna třetina příspěvků na bydlení je pak vyplácena do normativních nákladů na bydlení. Znamená to, že tyto **domácnosti mají skutečné náklady na bydlení vyšší, než jsou normativní náklady na bydlení**.

Po rozdělení uvedených údajů podle počtu členů domácností příjemců příspěvku na bydlení se odhalí skutečnost, že uvedený problém se týká zejména jednočlenných domácností a částečně ještě dvoučlenných. Naopak, mezi domácnostmi se třemi a více členy drtivě převažují příspěvky na bydlení vypočítávané z rozdílu skutečných nákladů a 30 resp. 35% podílu příjmů. Tedy vícečlenné domácnosti mají skutečné náklady nižší, než jsou normativní náklady na bydlení. Pokud by jednotkové nájemné (v Kč/m²) v určitém místě bylo „nadměrné“, muselo by se to projevit stejně u vícečlenných domácností jako u jednočlenných. Pozorovaný jev však odpovídá realitě zaznamenané např. i sčítáním, že totiž jednočlenné domácnosti bydlí v bytech významně větších, než jsou normou předpokládáné a dávkou „kryté“ plochy bytu – např. 38 m² pro jednotlivce. (Průměrná celková plocha bytu obývaného jednotlivcem byla v roce sčítání 69 m².)

⁴ Viz Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 – 2025, kapitola 11.

2.1.9 Plnění cílů EU „20-20-20“

Finanční zátěž domácností výdaji na bydlení v současnosti mimo jiné ovlivňuje **požadavek Evropské komise**, která ve Strategii pro inteligentní a udržitelný růst podporující začlenění předložila **v prioritě udržitelný růst cíle EU „20-20-20“** (ty byly převedeny do vnitrostátních cílů jednotlivých členských států), tj.:

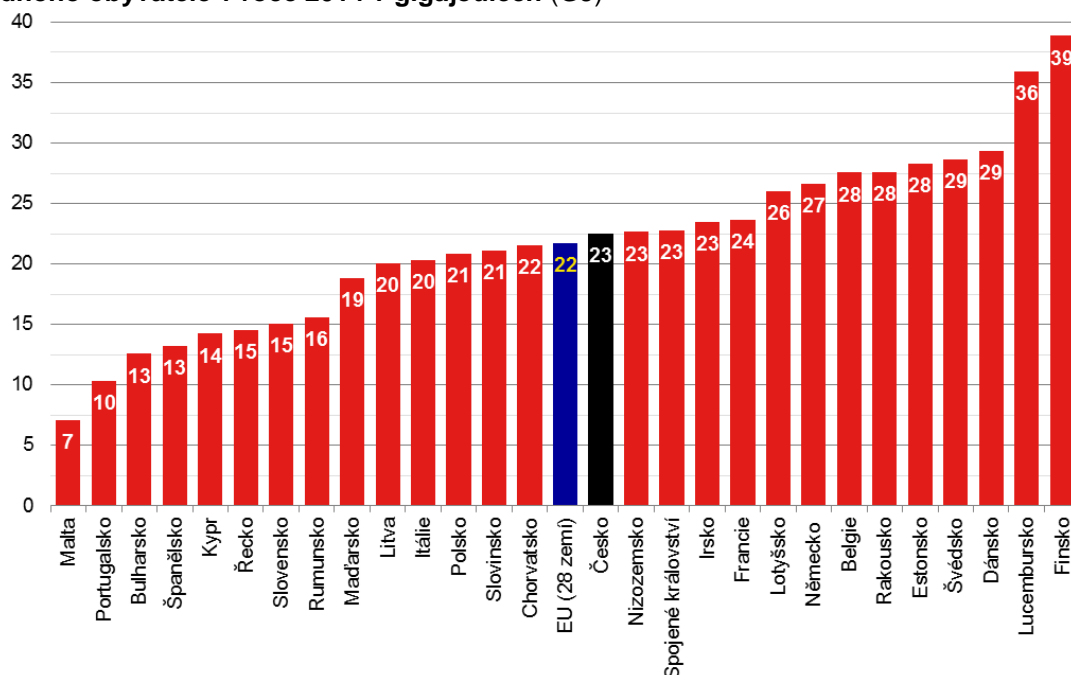
- **snížit emise skleníkových plynů** oproti roku 1990 nejméně **o 20 %** nebo, pokud budou podmínky příznivé, o 30 % (dílčí cíl pro ČR je nastaven tak, že je může oproti roku 2005 o 9 % zvýšit),
- **zvýšit podíl obnovitelných zdrojů energie** v konečné spotřebě energie **na 20 %** (dílčím cílem pro ČR je na 13 %),
- **zvýšit energetickou účinnost o 20 %** (dílčí cíl pro ČR není určen).

Také vzhledem k tomu Evropský parlament a Rada přijaly směrnici 2012/27/EU o energetické účinnosti, která stanovuje v čl. 7 závazný cíl v oblasti dosažení úspory na konečné spotřebě energie do roku 2020 odpovídající dosahovaným novým úsporám ve výši 1,5 % objemu ročního prodeje energie konečným zákazníkům. Na základě aktuálních analýz je tedy **vypočteným cílem pro ČR nově uspořit do roku 2020 50,67 PJ**, tj. 14,08 TWh (čemuž současně, vzhledem k velkému objemu této povinné úspory, odpovídá hodnota, kterou si ČR stanovila jako orientační vnitrostátní cíl podle čl. 3 uvedené směrnice).

Domácnosti ČR jako celek měly v roce 2014 bezmála čtvrtinový podíl na celkové konečné spotřebě energie ČR. Od sektoru domácností se očekává, že se na této úspoře bude rovněž výrazně podílet.

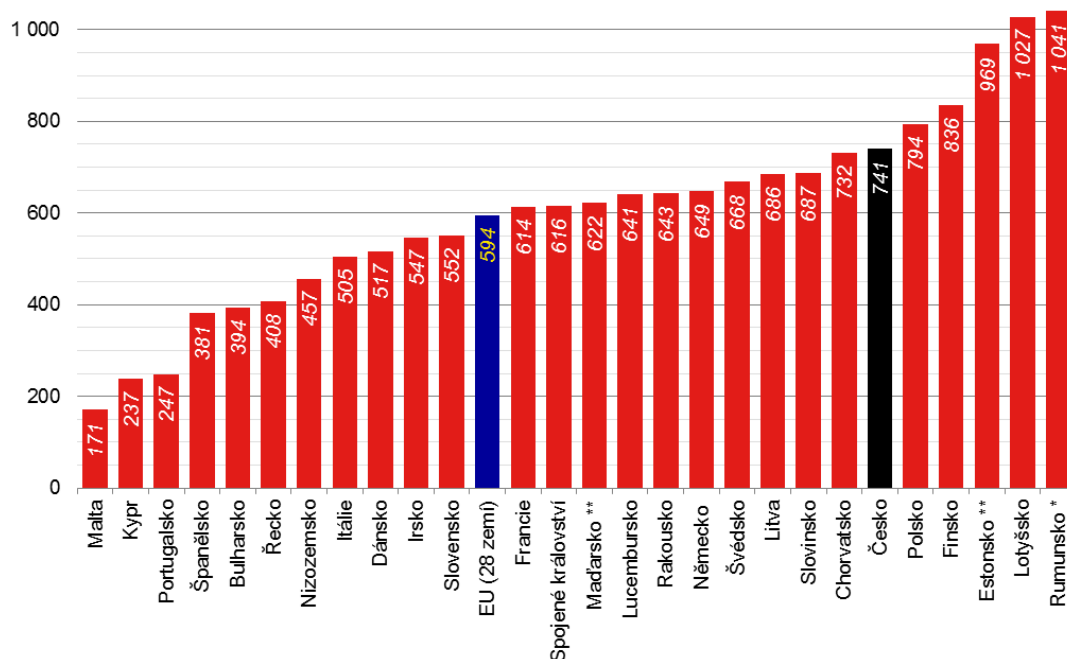
Konečná spotřeba energie domácnostmi většiny vyspělejších západoevropských (tj. vyjma zejména jižních teplejších) států je sice na jednoho obyvatele vyšší než v ČR (viz graf), ale to souvisí s lepší kvalitou bydlení, tedy zejména s větší velikostí bytů než u nás, a ta má vztah s vyšší životní úrovní jejich obyvatel. Vyspělejší západoevropské státy mají totiž zpravidla oproti České republice zároveň menší konečnou spotřebu energie domácností na metr čtvereční celkové plochy bytů (viz graf), což indikuje nedokonale aplikovaný současný technologický potenciál zvyšování energetické účinnosti domů v ČR. Pro udržení kladné bilance celkových úspor v sektoru bydlení jsou proto nutné nejen investice dalších prostředků do zvyšování energetické účinnosti budov, ale i do vývoje a rozšíření účinnějších spotřebičů.

Konečná spotřeba energie domácnostmi států EU v metodice Eurostatu na jednoho obyvatele v roce 2014 v gigajoulech (GJ)



Zdroj: Eurostat, výpočty MMR.

Konečná spotřeba energie domácnostmi států EU v metodice Eurostatu v roce 2014 na m² celkové plochy bytů v roce 2012 v megajoulech (MJ)



Zdroj: Eurostat a ODYSSEE, výpočty MMR.

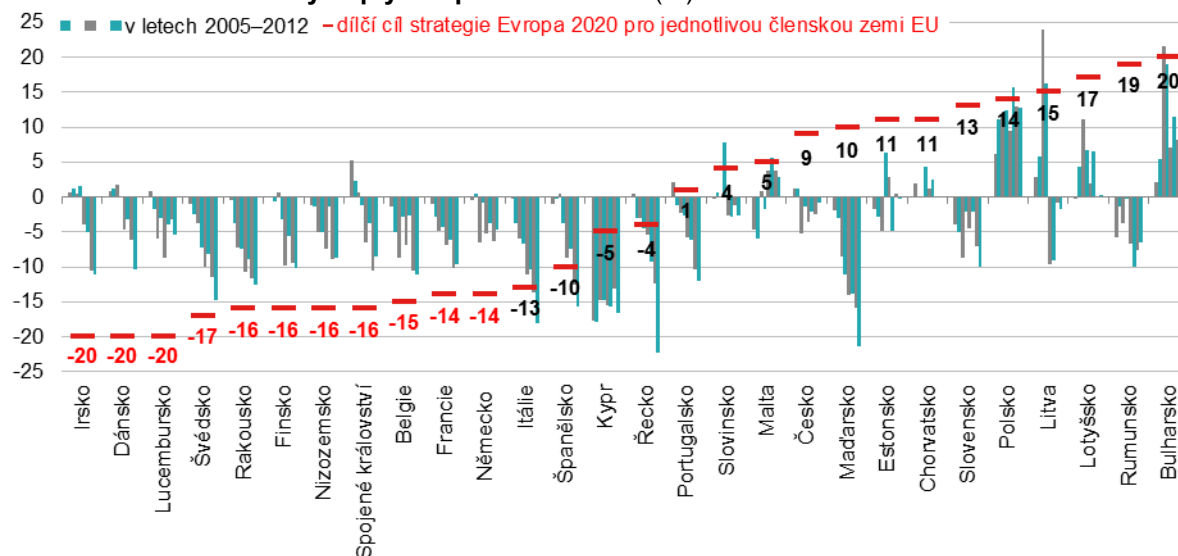
*Poznámka: Zdrojem odhadu celkové plochy bytů jednotlivých států, a to jen k roku 2012, ale * Rumunsko – 2011, ** Estonsko a Maďarsko – 2010 (vynechána Belgie – zcela neaktuální údaj k r. 2001), je pro grafické znázornění databáze ODYSSEE spravovaná francouzskou společností Enerdata s. a.*

Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, který transponuje výše uvedenou směrnici, např. stanovuje závazné termíny (začínající roky 2016 až 2020) od nichž je stavebník v případě výstavby nové budovy povinen plnit investičně náročnější požadavky na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie, jíž se rozumí „budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů“.

Z nejnověji dostupných údajů, které jsou z roku 2012, v rámci cíle EU na snížení emisí skleníkových plynů je zřejmé, že **ČR ještě zdaleka nenaplnila mezní hodnotu**, která jí, na rozdíl od vyspělejších západoevropských států, dokonce umožňuje zvýšení emisí skleníkových plynů oproti roku 2005 až o 9 % (viz následující graf).

V souvislosti s dosahováním tohoto cíle proto není nutné zatěžovat domácnosti zvýšenými výdaji na bydlení.

Snížení emisí skleníkových plynů oproti roku 2005 (%)



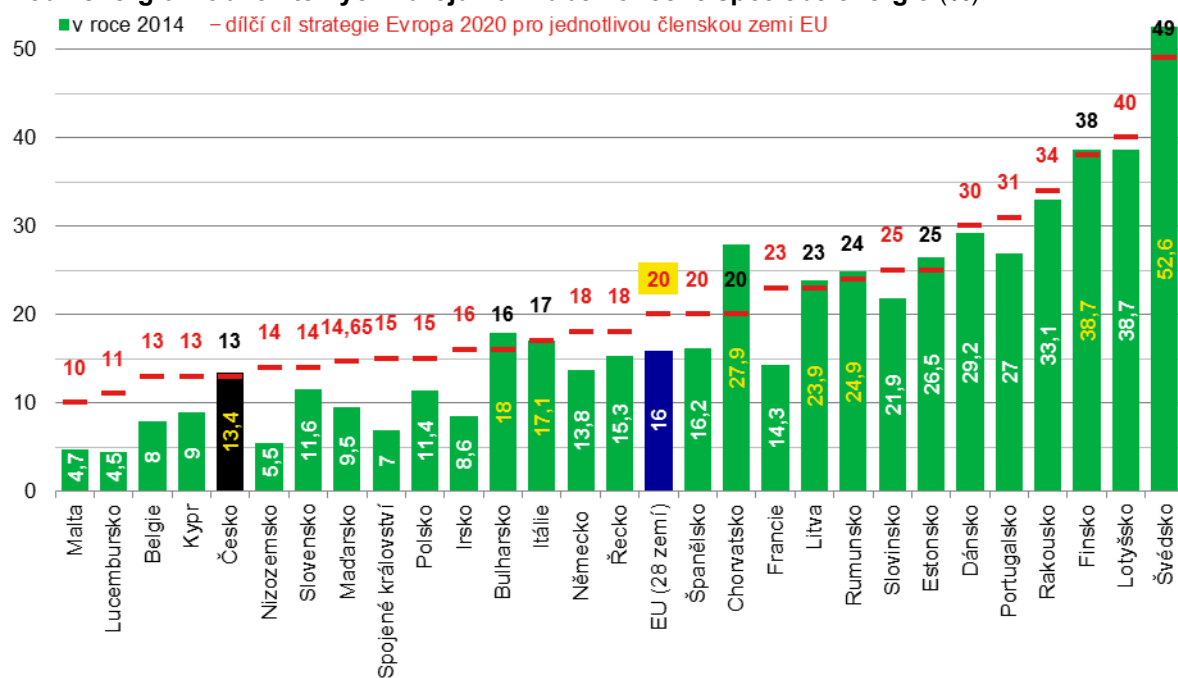
Zdroj: Eurostat.

Pokud jde o zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie, ČR svůj závazek 13 % splnila již v roce 2014 s podílem 13,4 % (viz graf). Například Německo, které se zavázalo k 18 %, mělo koncem roku 2014 podíl obnovitelné energie na celkové spotřebě 13,8 %. Nejvíce za svými závazky zaostává Francie (14,3 % oproti 23 %), Velká Británie (7 % oproti 15 %) a Nizozemsko (5,5 % oproti 14 %).

Zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie ČR přitom vyžaduje i rozsáhlé investice do přenosové soustavy, které jsou nutné pro zajištění bezpečné dodávky elektrické energie. S tím souvisí potřeba úpravy současného tarifního systému regulovaných cen v elektroenergetice, která by mohla **zvýšit výdaje nemalého podílu domácností na bydlení, konkrétně na elektřinu.**

V souvislosti s dosahováním tohoto cíle proto není nutné zatěžovat domácnosti zvýšenými výdaji na bydlení.

Podíl energie z obnovitelných zdrojů na hrubé konečné spotřebě energie (%)



Zdroj: Eurostat.

2.1.10 Aktuální situace na hypotečním trhu

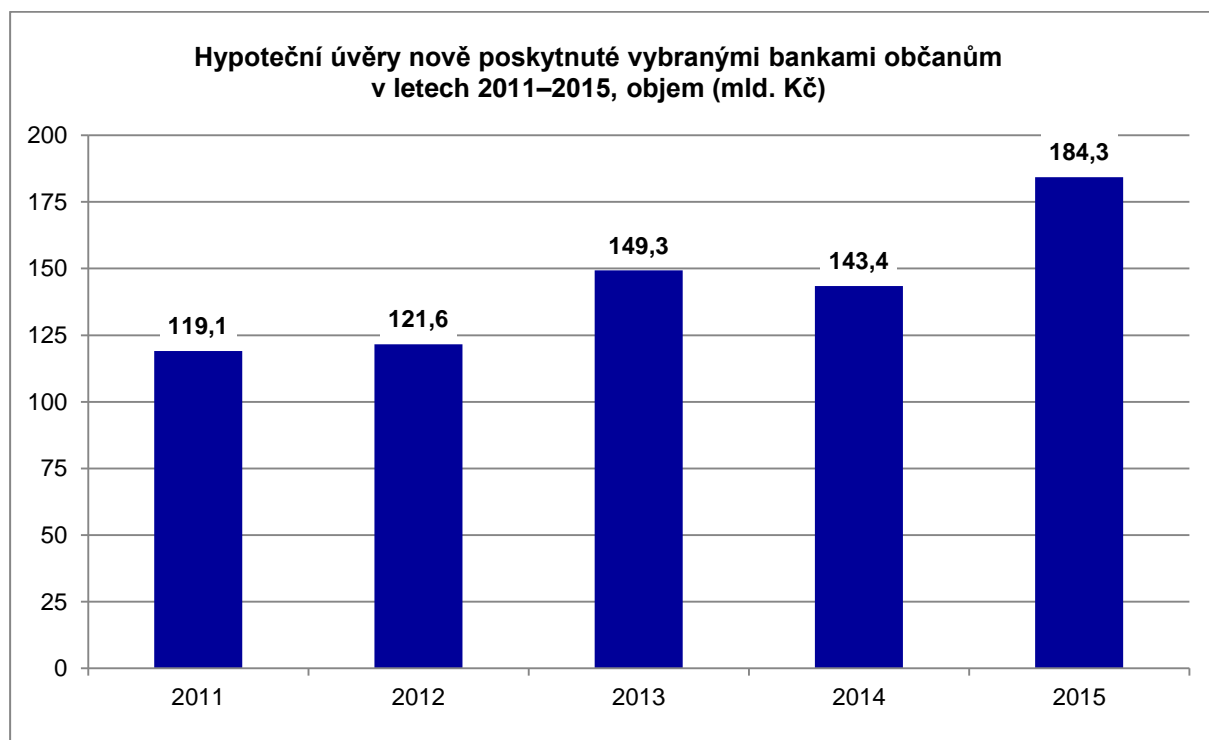
Podle informací České národní banky činil **celkový stav úvěrů domácností – obyvatelstva (bez živnostníků) na bydlení** k poslednímu dni roku 2015 sumu 971 781 mil. Kč. Z toho **hypoteční úvěry na bydlení obyvatelstvu** představovaly objem **867 028 mil. Kč**, **úvěry ze stavebního spoření 76 997 mil. Kč** a **ostatní úvěry na nemovitosti 27 756 mil. Kč**. Stav úvěrů poskytnutých ostatním domácnostem, **společenstvím vlastníků jednotek**, byl k poslednímu dni roku 2015 ve výši **51 440 mil. Kč**.

Zatímco **podíl objemu úvěrů v selhání ze stavebního spoření** za poslední 4 roky osciluje **kolem 4 %**, **podíl hypotečních úvěrů v selhání** se za poslední 4 roky postupně mírně **snižuje**: v roce 2012 tvořil 3,16 %, v roce 2013 to bylo 3,04 %, v roce 2014 ve výši 2,86 % a **2,18 % v roce 2015**. Zajímavostí je postupný **nárůst podílu ostatních úvěrů na nemovitosti (spotřebitelských) v selhání** z úvěrů poskytnutých obyvatelstvu, tedy úvěrů na bydlení mimo hypotéku a úvěr ze stavebního spoření, kde podíly rostou rychlým tempem v roce 2011 (5,99 %), v roce 2012 (6,68 %), v roce 2013 (8,40 %), v roce 2014 (9,08 %), v roce 2015 (**10,34 %**). Jejich objem však není tak významný.

Za **leden až prosinec 2015** bylo poskytnuto devíti vybranými bankami celkem **104 044 nových úvěrů** v celkovém objemu 234,83 mld. Kč, což znamená v porovnání se stejným obdobím roku 2014 nárůst v počtu úvěrů o 18,3 % a v objemu o 23,9 %. Loňský rok tak předčil i léta minulá, kdy z údajů poskytnutých devíti vybranými bankami bylo v roce 2014 poskytnuto 87 917 úvěrů v objemu 189,6 mld. Kč, v roce 2013 poskytnuto 94 396 úvěrů v objemu 176,6 mld. Kč, v roce 2012 poskytnuto 74 745 úvěrů v objemu 145,5 mld. Kč, v roce 2011 poskytnuto 72 721 úvěrů v objemu 141,2 mld. Kč.

Pokud jde o hypoteční úvěry nově poskytnuté občanům, těch bylo za leden až prosinec 2015 poskytnuto 101 973, což je o 16 095 (tj. o 18,74 %) více než za leden až prosinec 2014.

Vývoj objemů hypotečních úvěrů poskytnutých jednotlivým občanům za posledních 5 let ukazuje tento graf:



Zdroj: MMR z dat vybraných bank

Největší objem hypotečních úvěrů poskytnutých vybranými bankami nově v roce 2015 podle krajů má samozřejmě Praha v objemu 61 mld. Kč, po ní Jihomoravský kraj 20 mld. Kč, naopak objem

hypotečních úvěrů poskytnutých v kraji Karlovarském čítá 3 mld. Kč a na Vysočině nebo v kraji Libereckém 4 mld. Kč.

Průměrné **roční úrokové sazby korunových úvěrů** poskytnutých bankami obyvatelstvu **na bydlení**, se neustále snižují. Jestliže v roce 2011 činily u hypotečních úvěrů 3,72 % a u stavebního spoření 4,47 %, tak v roce 2015 to už u hypotečních úvěrů bylo 2,23 % a u stavebního spoření 4,16 %.

Příčiny nízkých úrokových sazeb na hypotečním trhu jsou následující: uvolněná měnová politika ČNB, nízké úrokové sazby na globálních finančních trzích a silící konkurenční boj bank, které mají přebytek volných peněz a svádějí boj o každého klienta, který o financování nemovitosti projeví zájem. Poskytovat hypotéky se bankám i za velmi nízké úroky vyplatí, například v porovnání s nákupem státních dluhopisů, kdy by musely ještě zaplatit. Jejich rostoucí ochota poskytovat hypoteční úvěry podporuje poptávku na realitním trhu.

Vzrůstající poptávka po hypotékách souvisí s nástupem ekonomického růstu a peněžních příjmů domácností. Lidé obtížně hledají zhodnocení volných finančních prostředků a zároveň sledují, jak se ceny nemovitostí zvyšují. Vklady v bankách prakticky nic nevydělávají a v blízké budoucnosti se růst úrokových sazeb neočekává. Atraktivita hypoték tak přetrvá dál a neatraktivita depozitních produktů také. Levné hypotéky využívají nejen lidé, kteří potřebují bydlet, ale i ti, kteří si pořizují další byt na pronájem.⁵

To vše se odráží ve zvyšování cen domů a bytů v atraktivnějších lokalitách, což může ve svém důsledku vést ke vzniku cenové spirály. Při následném vzestupu úroků či například nezaměstnanosti může však cenová bublina splasknout a ceny prudce klesnout se všemi negativními dopady na dlužníky.

Centrální banka varovala před zvyšujícím se rizikem přehřátí realitního trhu. ČNB proto v létě roku 2015 vydala doporučení pro banky a vyzvala je k obezřetnosti u hypoték, které pokrývají víc než 90 % hodnoty nemovitosti. Rychlý růst objemu poskytovaných úvěrů v druhé polovině roku vedl centrální banku koncem roku 2015 k dalšímu kroku, kterým je stanovení povinnosti vytvářet takzvanou proticyklickou rezervu.

Situaci na hypotečním trhu může ovlivnit připravovaný zákon o úvěrech, který má nově zavést každoroční možnost splatit část hypotéky bez sankce a v některých případech by lidé nemuseli platit ani za doplacení celé hypotéky. Zákon je v současné době v Poslanecké sněmovně ve druhém čtení. Rizikem toho postupu do budoucna je skutečnost, že pokud banky nebudou mít možnost po klientovi požadovat úhradu vzniklých nákladů souvisejících s předčasným splacením úvěru, budou mít snahu promítnout tyto náklady do zvýšených úroků.

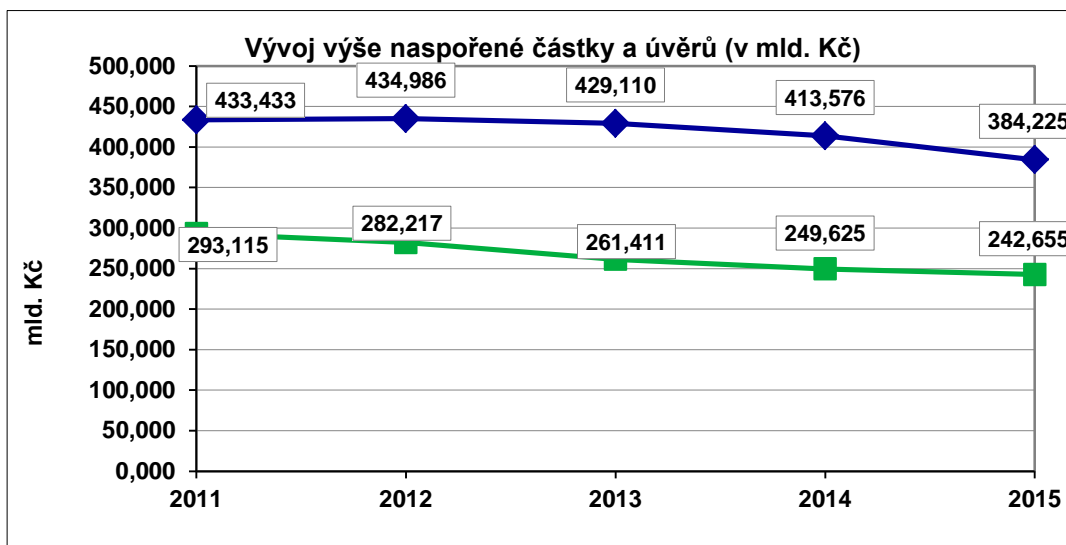
2.1.11 Aktuální situace ve stavebním spoření

Systém stavebního spoření vznikl, aby umožnil občanům získat relativně levný úvěr na rekonstrukce nebo pořízení bydlení. Důvod vzniku stavebního spoření je však díky rozvinutému trhu hypoték oslaben, stejně jako vedlejší efekt, kterým bylo zvýšení míry úspor v ekonomice.

Výhodou systému je především jeho bezpečnost a stabilita navzdory hospodářským cyklům. Právě stavební spoření ukázalo, že není tak pevně spjata s vývojem finančního trhu a ekonomiky jako jiné bankovní produkty. **Objem veškerých úvěrů ze stavebního spoření** (stav vždy koncem roku) poskytnutých jak fyzickým, tak i právnickým osobám během posledních pěti let nepřetržitě klesal. V roce 2010 částka kulminovala na úrovni 293,362 mld. Kč. V roce 2011 klesla na hodnotu 293,115 mld. Kč. Další vývoj byl 2012 – 282,217 mld. Kč, 2013 – 261,411 mld. Kč, 2014 – 249,625 mld. Kč a v roce 2015 – 242,655 mld. Kč.

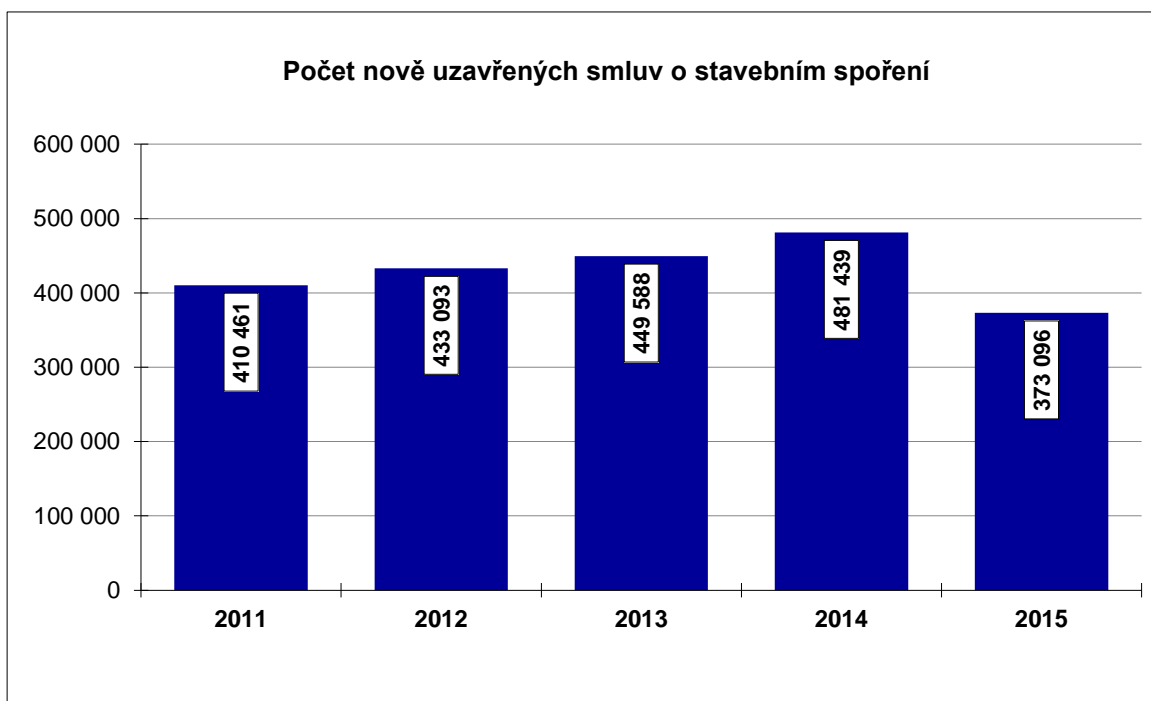
To neplatí o **vývoji výše nasporené částky** u stavebního spoření, která v roce 2011 čítala 433,433 mld. Kč, poté vzrostla na své maximum v roce 2012 na 434,986 mld. Kč, a od roku 2013 zase klesá na 429,110 mld. Kč a v 2014 na 413,576 mld. Kč. Roku 2015 už byla na hodnotě 384,225 mld. Kč.

⁵ Zdroje: www.cnb.cz.



Zdroj: MF

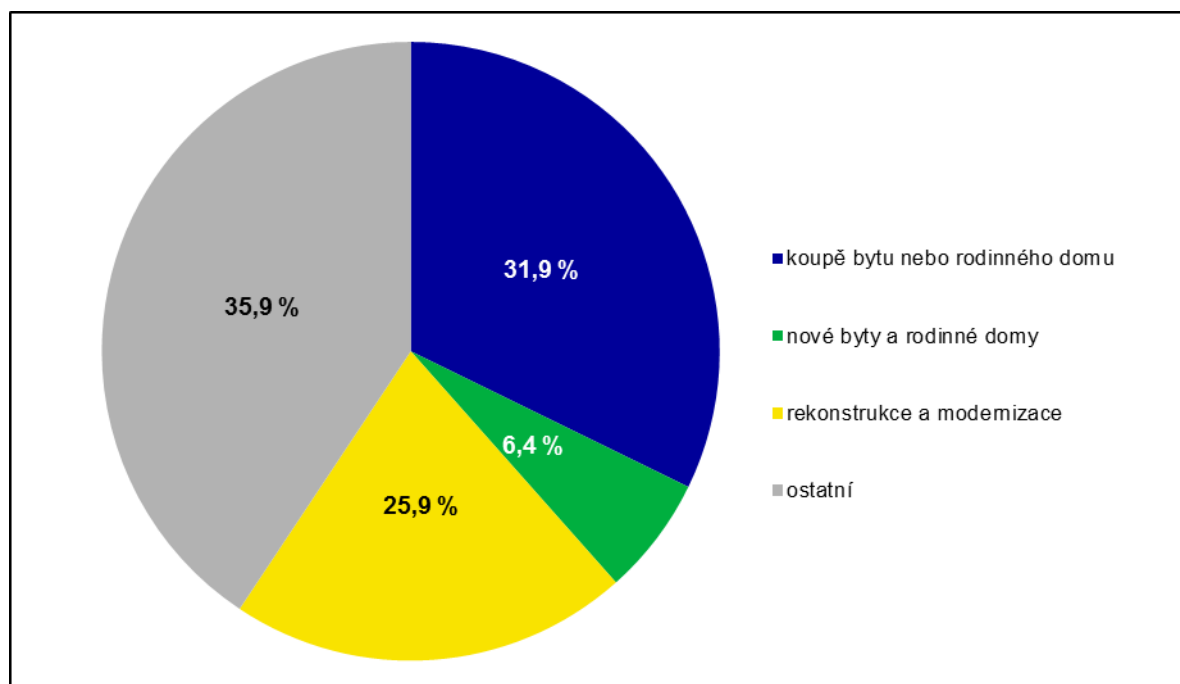
Počty **nově uzavíraných smluv** jsou relativně stabilní, ovšem s prudším propadem roku 2015. Za rok 2011 čítají 410 461 smluv, 433 093 za rok 2012, 449 588 za rok 2013, 481 439 za rok 2014, **373 096 za rok 2015.**



Zdroj: MF

V roce 2015 sloužily **úvěry** (dle svého objemu) **ze stavebního spoření na koupi bytu či rodinného domu z 31,9 %**, na nové byty či rodinné domy 6,4 %, na rekonstrukce či modernizace z 25,9 %, ostatní důvody 35,9 %.

Účel použití úvěrů poskytnutých v roce 2015 (dle objemu úvěrů):



Zdroj: Asociace českých stavebních spořitelen

V současné době stavební spoření v ostré konkurenci levných hypoték funguje u menších částek jako doplněk hypotéky. Úvěr ze stavebního spoření lze využít na modernizaci či rekonstrukci bydlení, neboť může konkurovat hypotékám díky minimální výši úvěru. Hypotéky startují někde na hranici 300 000 Kč, stavební spořitelny mají minimální výši úvěru výrazně nižší. Nabídka stavebních spořitelen je také rozšířena o tzv. nezajištěné úvěry, kde není třeba zástava nemovitosti. Takové úvěry jsou dobré např. při koupi družstevního bytu. Je však třeba počítat s vyššími úroky.

2.2 Změny legislativního rámce

V období od roku 2011 do roku 2015 došlo v soukromoprávní oblasti k **přijetí zásadních kodexů občanského práva a práva obchodních korporací**, včetně prováděcích a souvisejících předpisů. V souvislosti s přijetím této nové civilní legislativy, byly přijaty následující právní předpisy:

- nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím,
- zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů,
- nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu,
- zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty,
- zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy

v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,

- vyhláška č. 269/2015 Sb., o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům,
- nařízení vlády č. 453/2013 Sb., o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.

Současná platná právní úprava soukromého práva zaznamenala **odklon od právního pozitivismu** (právní pozitivismus, jako směr vycházející z právního monismu, se zaměřuje na studium platného práva, zákonných a jiných normativních právních textů, kdy rozhodné je právo psané) **a příklon k přirozenému právu**, které označuje a vymezuje právní řád nebo soustavu práv, které platí nezávisle na vůli zákonodárce, přičemž zákonodárce se má řídit zásadami přirozeného práva, například spravedlností, dobrými mravy, veřejným pořádkem, které pozitivním zákonům teprve dodávají legitimitu.

V rámci bytového práva jako práva převážně soukromého jsou řešeny otázky závazkových vztahů, mezi něž patří i **nájemní vztahy**, dále jsou řešena práva věcná, zejména **vlastnictví, spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví, zástavní práva a další věcná práva, dále otázky přístupu k bydlení různých znevýhodněných skupin**.

V rámci politiky bydlení jsou však tyto **instituty soukromého práva ovlivněny i právem veřejným** např. předpisy stavebního práva, předpisy daňovými, předpisy v oblasti sociálních dávek, veřejných zakázek, veřejné podpory apod. Tyto právní normy mají začasť **nejednotnou terminologii** a v rámci nové koncepce lze vysledovat i **nesoulad jednotlivých přístupů**, neboť oblast práva soukromého, příklonem k přirozenoprávnímu přístupu, nastolila otázku řešení právní úpravy v oblasti práva veřejného, která setrvává v přístupu pozitivistickém. Zřejmě však **bude nutné jejich postupné přizpůsobení resp. akceptace základních zásad soukromého práva**.

2.3 Podpora bydlení v letech 2011 až 2015

V průběhu let 2011-2015 bylo přijato a realizováno několik nových nařízení vlády pro Státní fond rozvoje bydlení a programů Ministerstva pro místní rozvoj.

Proces zjednodušování právního prostředí byl promítnut i do oblasti poskytování podpor prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj, kdy v souvislosti s přípravou nařízení vlády na poskytování podpory při živelních pohromách, úvěrů pro mladé a na výstavbu nájemních bytů došlo ke **zrušení nařízení vlády, která již nebyla realizována, případně byla nahrazena nařízením novým**.

V roce 2013 byla analyzována možnost změny podmínek rozhodnutí o udělení dotace, tak aby došlo ke **zkrácení vázacích dob u nájemních bytů postavených s přispěním dotací v období let 1996 až 2002**. Touto výstavbou vznikaly nejen nájemní byty, ale i byty družstevní, anebo byty s příslibem budoucího prodeje. Nedošlo tak k naplnění původního záměru a nebyla zohledněna ani kritéria sociální, tak jak tomu bylo od roku 2003, když došlo k zacílení programů na výstavbu bytů pro osoby s nízkými příjmy.

Změna podmínek – tzv. zkrácení vázací doby umožnila Ministerstvu pro místní rozvoj a Státnímu fondu rozvoje bydlení zejména narovnat právní vztahy mezi nájemci, obcemi, případně právníky osobami vzniklými z řad nájemců dotovaných bytů, a zároveň uvolnit finanční prostředky obcí, které jsou v dotovaných bytech vázány a jsou vedeny v účetnictví obcí, přestože s nimi nemohou volně disponovat.

V průběhu uvedeného období byly **národní nástroje finanční podpory bydlení výrazně zacíleny na zvýšení dostupnosti bydlení pro seniory**, jejichž bytové potřeby z pohledu pořízení bytu není možné uspokojit jinými nástroji.

Vedle podpory výstavby a pořízení tzv. **pečovatelských bytů** (senioři 65+ a zdravotně a tělesně postižené osoby) je snahou Ministerstva pro místní rozvoj otestovat možnost fungování doposud v ČR opomíjené formy bydlení seniorů, a to na bázi částečného co-housingu. Jedná se o nový typ bydlení, tzv. **Komunitní domy seniorů**, jehož realizace by měla přispět k vytvoření podmínek pro aktivní přípravu na stáří. Jde o bydlení určené mladším seniorům (v současnosti 60+), kteří jsou ještě v době své nezávislosti na pomoci druhých, ale při vědomí blížícího se období vyšší potřeby pomoci a chtějí využít předností sousedské výpomoci před závislostí na rodině, případně na veřejných či sociálních službách. Architektonické a urbanistické řešení podpořených projektů musí být zaměřeno na usnadnění vzájemného setkávání obyvatel formou využití tzv. sdílených prostor. V rámci celkového architektonického řešení, i v rámci dispozičního uspořádání bytových jednotek by měly být pečlivě rozlišeny soukromé, polosoukromé a společné prostory. Podstatná je i blízkost, nejlépe pěší dostupnost, občanského vybavení (tj. obchod s potravinami, lékárna, zdravotnické nebo i kulturní či sportovní zařízení).

Na základě analýzy počtu bytových domů, které v minulosti nebyly vybaveny výtahy a bezbariérovými vstupy byl nově také připraven a spuštěn program **Bytové domy bez bariér**, v rámci nějž mohou vlastníci bytových domů získat dotaci na odstraňování bariér ve starší bytové zástavbě. Z dotace mohou být až do výše 50 procent hrazeny náklady na bezbariérové úpravy vstupu do domu a/nebo výstavbu výtahu v bytovém domě, který jím není vybaven. Program bytové domy bez bariér reaguje opět na stárnutí populace a zhoršující se vertikální mobilitu části obyvatelstva a přispívá k prohloubení samostatnosti a soběstačnosti určitých skupin.

Výše uvedené dotační tituly vycházejí z nově schválené **programové dokumentace Programu podpora bydlení pro období 2016-2020** a jsou součástí portfolia, které tvoří dále dotační tituly zacílené na podporu výstavby a pořízení vstupních bytů (v souvislosti s IROP zacíleno pouze na právnické osoby s výjimkou obcí), výměny olovených rozvodů vody a regeneraci sídlišť (nově zacíleno i na nepanelová sídliště).

Schválená programová dokumentace obsahuje také dotační titul **Technická infrastruktura**, který však nebyl pro rok 2016 z objektivních příčin vyhlášen (nejasnosti okolo poplatku za vynětí ze ZPF, platba DPH ze stavebního pozemku), je však pouze pozastaven.

V průběhu období 2011-2015 se v rámci podpory bydlení výrazně angažoval také Státní fond rozvoje bydlení, a to především prostřednictvím finančního nástroje **PANEL 2013+**, který byl otevřen v lednu 2013 a nahradil původní Program Panel a program Nový Panel, který využíval mechanismus příspěvku ke splátkám úroků z úvěrů. Program je zacílen na **komplexní rekonstrukce a modernizace bytových domů**, bez rozdílů použitých stavebních technologií. Program je otevřen i pro další období a formou dlouhodobého nízkouročeného úvěru lze poskytnout až do 90 % rozhodných výdajů. **Podpora výstavby nájemních bytů** byla Státním fondem rozvoje bydlení realizována formou nízkouročených úvěrů, vzhledem k nařízením vlády stanovené fixní míře úročení se však díky vývoji na bankovních trzích ukázala jako neoperativní a bylo nutno přistoupit k úpravě. Nařízení vlády bylo v roce 2016 novelizováno, úročení se v současné době odvíjí od referenční sazby Evropské unie pro Českou republiku a cílem je podpora výstavby a pořízení bytů pro seniory a zletilé osoby mladší 30 let.

Od ledna 2014 do konce roku 2015 využíval formu dlouhodobých nízkouročených úvěrů také Státním fondem rozvoje bydlení administrovaný **Program JESSICA, zacílený na 41 českých měst a umožňující rozsáhlé opravy a rekonstrukce bytových domů a pořízení sociálního bydlení**.

Po celé období byly k dispozici další finanční nástroje Státního fondu rozvoje bydlení, a to aktuální **Program 150** (úvěry na opravy a modernizace bytů a domů), **Program rekonstrukcí a modernizací pro obce** (využitelný i na drobné a dílčí opravy a úpravy), **Program Živel** (úvěrová pomoc při odstraňování následků přírodních katastrof) a **Program Záruka** (garanční nástroj na podporu výstavby nájemního bydlení převážně developerskou formou).

V roce 2015 byl připraven (nově otevřen v roce 2016) další finanční nástroj Státního fondu rozvoje bydlení, **Program 600**. Jedná se o **úvěrový program určený na pořízení obydlí osobami mladšími 36 let, pečujícími o dítě do 6 let**, které v době podání žádosti o úvěr nejsou vlastníky ani spoluvlastníky obydlí, ani nájemci družstevního bytu.

V roce 2015 byl připraven programový dokument **Integrovaný regionální operační program**, v rámci nějž lze čerpat finanční prostředky na oblast bydlení z fondů EU. Podpora **zvýšení kapacity sociálního bydlení** je jedním ze specifických cílů Prioritní osy 2: Zkvalitnění veřejných služeb a podmínek života pro obyvatele regionů, ve kterém se sociálního bydlení týká **Specifický cíl 2.1 – „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucí k sociální inkluzi“**. V rámci tohoto cíle je potřeba dobudovat infrastrukturu k poskytování sociálních služeb a doprovodných programů na podporu sociálního začleňování, a to včetně vytvoření kapacit sociálního bydlení v obcích.

Specifický cíl 2.5. – Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“ představuje významnou oblast podpory v IROP. Na alokaci se podílí 10 % (tj. aktuálně asi 13 mld. Kč). Energeticky náročný provoz bytového fondu se promítá do vysokého zatížení domácností výdaji na energie. Z celkových výdajů na bydlení připadá asi polovina právě na energie a provoz. Snížení energetické náročnosti budov se tak kromě úspor ve spotřebě energií projeví i v nákladech domácností na bydlení.

Od roku 2009 se oblasti bydlení dotýká také podpora energetických úspor ve stavbách pro bydlení poskytovaná Ministerstvem životního prostředí a Státním fondem životního prostředí České republiky.

Většina dotačních titulů Ministerstva pro místní rozvoj (s výjimkou Regenerace sídlišť) je veřejnou podporou a je tedy využíván institut de minimis, případně nově institut služby obecně hospodářského zájmu de minimis (SGEI de minimis). Výdaje státu na bydlení (mil. Kč) v letech 2011-2015 a rozpočet na rok 2016 uvádí tabulka:

Výdaje státu na bydlení (mil. Kč) v letech 2011 - 2015 a rozpočet na rok 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016
	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	skutečnost	rozpočet
Regenerace panelových sídlišť	231,30	180,42	142,39	194,10	124,80	40,00
Podpora výstavby a technické infrastruktury	37,35	34,37	22,03	13,00	15,10	x
Podpora výstavby podporovaných bytů	124,24	257,36	192,26	241,53	439,80	400,00
Bytové domy bez bariér	x	x	x	x	x	35,00
Podpora výměny olověných vodovodních rozvodů vody v bytových domech	5,83	3,21	8,29	9,43	7,10	10,00
Podpora odstraňování následků povodní a krupobití	11,20	x	x	x	x	x
Podpora bydlení při živelní pohromě	x	x	60,50	0,36	0,52	x
Podpora při zajišťování dočasného náhradního ubytování a dalších souvisejících potřeb v důsledku povodně či jiné živelní pohromy	0,06	x	x	x	x	x
Podpora hypotečních úvěrů	23,40	19,90	15,70	9,20	4,20	1,80
MMR celkem	433,37	495,26	441,17	467,62	591,52	486,80
Dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby - NV 146/2003 Sb.	11,50	x	x	x	x	x
Podpora výstavby sociálních bytů (nařízení vlády č. 333/2009 Sb.)	35,96	7,20	3,30	x	x	x
Program PANEL - NV 299/2001 Sb. - dotace úroků, novel. NV 325/2006	913,40	919,65	898,07	876,49	802,70	987,60
Úvěry obcím na opravy a modernizace bytů - NV 396/2001 Sb.	15,93	13,52	6,98	5,90	x	20,00
Úvěry na pořízení bydlení mladým lidem do 36 let - NV 616/2004 (do 300 tis. Kč)	318,51	5,10	x	x	x	x
Dotace k úvěrům ml. lidem na výstavbu nebo pořízení bydlení	82,09	73,56	55,60	42,21	34,17	50,00
Úvěry na výstavbu bytu fyz. osobami postiženými povodněmi - NV 396/2002, 28/2006, (opravy a rekonstrukce bytů)	4,10	0,30	x	1,00	x	x
Povodně 2002, 2006, 2009 a 2010 - Opravy bytového fondu poškozeného povodněmi (NV 59/2004 Sb., 145/2006 Sb.)	1,50	x	x	x	x	x
Úvěry a dotace obcím na opravy a modernizace bytového fondu - povodně 2009, NV 396/2001 Sb.	1,40	x	x	x	x	x
Úvěry na modernizaci bytu mladým lidem do 36 let - NV 28/2006 (do 150 tis. Kč)	x	x	0,15	40,33	25,71	50,00
Program 600 – Úvěr pro mladé na pořízení obydlí podle NV č. 100/2016 Sb.	x	x	x	x	x	100,00
Úvěry fyzickým a právnickým osobám na podporu výstavby nájemních bytů dle NV č. 284/2011 Sb. [1]	0,00	9,85	48,64	153,31	102,37	280,00
Úvěry fyzickým a právnickým osobám na opravy a modernizace bytových domů dle NV č. 468/2012 Sb.[1]	x	x	254,82	587,54	603,89	600,00
Program Živel se řídí nařízením vlády č. 319/2014 Sb., na obnovu bydlení po živelních pohromách	x	x	x	x	x	10,00
Státní fond rozvoje bydlení - celkem	1 384,38	1 029,17	1 267,56	1 706,78	1 568,84	2 097,60
Podpora stavebního spoření	10 729,04	5 290,05	4 953,39	4 761,00	4 562,00	4 900,00
Majetková újma bank (2014-15 odhad)	199,78	173,77	141,88	123,40	108,00	93,00
MF celkem	10 928,81	5 463,82	5 095,27	4 884,40	4 670,00	4 993,00
Příspěvek na bydlení+doplatek od 2007 (2015 odhad)	5 490,70	7 407,63	10 219,73	12 095,44	12 300,52	14 053,00
Příspěvek na zvláštní pomůcku - stavební práce (spojené s uzpůsobením koupelny a WC, stavební práce spojené s rozšířením dveří v bytě)	x	8,69	26,77	24,75	27,44	1 435,00
Příspěvek na zvláštní pomůcku - další pomůcky v oblasti bydlení (např. přenosná rampa, schodolez, schodišťová plošina, stropní zvedací systém, schodišťová sedačka)	x	2,18	152,00	188,11	210,39	
Příspěvek na úpravu bezbariérového bytu	55,97					
Příspěvek na úhradu za užívání bezbariérového bytu	9,18	13,70	2,10	0,60	0,00	0,00
MPSV celkem	5 555,85	7 432,20	10 400,60	12 308,90	12 538,35	15 488,00
MV celkem - Zabezpečení integrace azylantů	16,06	15,98	16,82	9,56	12,89	10,00
Zelená úsporám	8 600,24	9 108,10	431,64	62,08	115,46	6,50
Nová zelená úsporám 2013	x	x	x	99,18	241,51	329,00
Nová zelená úsporám, výzva 2014	x	x	x	34,01	246,65	941,29
Nová zelená úsporám, výzvy 2015	x	x	x	x	111,97	1 123,99
MŽP - SFŽP - celkem	8 600,24	9 108,10	431,64	195,27	715,59	2 400,77
Celkem MMR+SFRB+MF+MPSV+MV+MŽP	26 918,73	23 544,53	17 653,07	19 572,53	20 097,19	25 476,17

Pozn.: Od r. 2015 nahrazeno novým úvěrovým programem SFRB na obnovu obydlí postiženého živelní pohromou pro FO i PO, NV č. 319/2014 Sb. Zdroj: MMR ČR, SFRB, MF ČR, MPSV ČR, MV ČR, MŽP ČR.

Zdroj: MMR ČR, SFRB, MF ČR, MPSV ČR, MV ČR, MŽP ČR.

Sociální byty, na které byla poskytnuta podpora z prostředků MMR

Program		Rok získání podpory	Typ / počet BJ		
317530	byty v domech s pečovatelskou službou	1998	BJ	1 547	
		1999	BJ	1 548	
		2000	BJ	54	
		2001	BJ	1 461	
		2002	BJ	289	
		1998–2002	celkem	4 899	
317420 + 217313	"příjmově vymezené" nájemní byty	2003–2007	BJ	2 432	
		2003–2007	celkem	2 432	
3174206	podporované byty	2003	CHB	447	
			BPC	36	
			VB	4	
		2003	celkem	487	
217314	podporované byty	2004	CHB	787	
			VB	26	
		2005	CHB	523	
			BPC	8	
			VB	9	
		2006	CHB	764	
			BPC	25	
			VB	3	
		2007	CHB	91	
			BPC	13	
			VB	3	
		2004–2007	celkem	2 252	
		117514	podporované byty	2008	PČB
VB	131				
2009	PČB			86	
	VB			130	
2010	PČB			149	
	VB			134	
2011	PČB			124	
	VB			104	
2012	PČB			280	
	VB			179	
2013	PČB			215	
	VB			132	
2014	PČB			223	
	VB			207	
	PČB			192	
2015*	VB	190			
	KDS	322			
2008–2015	celkem	2 882			
Za roky 1998–2015 MMR celkem				12 952	

Zdroj: MMR

Legenda:

BJ bytová jednotka
 CHB chráněný byt
 BPC byt na půl cesty
 VB vstupní byt
 PČB pečovatelský byt
 KDS Komunitní dům seniorů

* Za rok 2015 se jedná o předběžná data, poněvadž u PČB a VB nejsou ještě proplaceny všechny dotace a KDS zatím nemá ani vydána všechny rozhodnutí.

Zdroj: MMR.

Sociální byty, na které byla poskytnuta podpora z prostředků SFRB

Titul		Rok získání podpory	Typ / počet BJ	
NV 146/2003 Sb.	nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy	2003	BJ	1 241
		2004	BJ	2 264
		2005	BJ	1 517
		2006	BJ	1 905
		2007	BJ	1 295
		2003–2007	celkem	8 222
NV 333/2009 Sb.	nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy (sociální byty)	2009–2010	BJ	203
		2009–2010	celkem	203
NV 284/2011 Sb.	nájemní byty pro osoby z cílové skupiny (sociální byty)	2011–2015	BJ	229
		2011–2015	celkem	229
Za roky 2003–2015 SFRB celkem				8 654

Zdroj: SFRB

V roce 2015 byly dle NV č. 284/2011 Sb. uzavřeny na SFRB celkem 3 smlouvy na sociální byty - z toho jsou 2 smlouvy aktivní a to s celkovým počtem bytů 55 (24 + 31).

2.4 Závěry:

- Ve sledovaném období došlo po dvouletém propadu HDP v roce 2014 k obnovení hospodářského růstu, který nadále pokračuje. V porovnání s ostatními zeměmi se však HDP na obyvatele vyjádřený ve standardu kupní síly v ČR nachází nadále pod úrovní průměru zemí EU 28.
- Oblast bydlení ovlivňují optimistická očekávání domácností, ovlivněná nízkou nezaměstnaností a růstem peněžních příjmů, a rekordně nízké úrokové sazby hypotečních bank.
- V porovnání s ostatními zeměmi EU má ČR spíše starší bytový fond. Stejně tak v evropském srovnání patří ČR k zemím se spíše menšími celkovými plochami bytů.
- Vybavenost byty ČR z 28 zemí EU se pohybuje zhruba v polovině žebříčku.
- Podíl nájemního bydlení v ČR (22,4 %) je při srovnání jednotlivých zemí EU relativně nízký (Německo 47,5 %, Rakousko 42,8 %), ve srovnání s ostatními postkomunistickými zeměmi je však nejvyšší.
- Finanční dostupnost jak staršího, tak nového vlastnického bydlení se ve sledovaném období zvýšila.
- Průměrné domácnosti vydaly podle Statistiky rodinných účtů v roce 2015 na bydlení 16,2 % svých čistých peněžních příjmů. U domácností bydlících v nájemních bytech představovaly tyto výdaje 26 % z čistých peněžních příjmů.
- Největší zátěž náklady na bydlení mohou pociťovat domácnosti jednotlivců, zejména seniorů, a neúplné domácnosti s jedním rodičem a závislými dětmi. Podíl osob s náklady na bydlení vyššími než 40 % disponibilního příjmu domácnosti klesá. V roce 2014 byla jeho výše 10,5 %, nižší než tento podíl za průměr EU (28 zemí), který činil 11,4 %.
- Příspěvek na bydlení za prosinec 2015 obdrželo 222 173 domácností (tj. 5,1 % z celkového počtu hospodářských domácností) celkový počet příjemců doplatku na bydlení za prosinec 2015 byl 69 258 (tj. 1,6 % domácností). Lze konstatovat, že 95-96 % domácností uspokojuje svoji potřebu bydlení na volném trhu.
- Jedna třetina příspěvků na bydlení je vyplácena do normativních nákladů na bydlení, což znamená, že tyto domácnosti mají skutečné náklady na bydlení vyšší, než jsou normativní náklady na bydlení. Standard, zejména plošný, jejich bydlení je tedy vyšší, než státem přiznaná „přiměřenost bydlení“. Týká se to zejména jednočlenných domácností.
- Ze srovnání údajů za jednotlivé evropské státy je zřejmé, že ČR nevydává mimořádně vysoké částky v podobě sociálních dávek určených na bydlení.
- ČR ještě zdaleka nenaplnila mezní hodnotu, která jí, na rozdíl od vyspělejších západoevropských států, dokonce umožňuje zvýšení emisí skleníkových plynů oproti roku 2005 až o 9 %. Pokud jde o zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie, ČR svůj závazek 13 % splnila již v roce 2014 s podílem 13,4 %. V souvislosti s dosahováním rovněž tohoto cíle proto není nutné zatěžovat domácnosti zvýšenými výdaji na bydlení.
- V soukromoprávní oblasti došlo ve sledovaném období k přijetí zásadních kodexů občanského práva a práva obchodních korporací, včetně prováděcích a souvisejících předpisů.

Aktualizovaná SWOT bydlení v ČR

	Silné stránky	Slabé stránky
Interní faktory	<ul style="list-style-type: none"> • Existence funkčního trhu s byty. • Neexistence ekonomických podmínek pro černý trh s byty. • Fyzická dostupnost nájemního bydlení se po ukončení regulace nájemného výrazně zvýšila. • Cca 95 % domácností uspokojuje svoji potřebu bydlení na volném trhu. • Finanční dostupnost jak staršího, tak nového vlastnického bydlení se zvyšuje. 	<ul style="list-style-type: none"> • V porovnání s ostatními zeměmi EU spíše starší bytový fond a menší celkové plochy bytů. • Zanedbanost bytových domů a jejich vysoká energetická náročnost. • Vysoké zatížení některých domácností (zejména jednotlivců a neúplných domácností s dětmi). • Nízká dostupnost některých forem bydlení. • Vysoký podíl chudých vlastníků.
Externí faktory	Příležitosti	Ohrožení
	<ul style="list-style-type: none"> • Pokračování hospodářského růstu. • Nízká nezaměstnanost. • Růst příjmů domácností. • Nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů. • Využívání finančních prostředků z ESIF v oblasti bydlení. • Posílení důvěry domácností v nájemní bydlení jako stabilní alternativy bydlení vlastnického. • Snižování počtu sociálně vyloučených lokalit. 	<ul style="list-style-type: none"> • Zhoršení ekonomické situace. • Zvýšení úrokových sazeb hypotečních úvěrů. • Přehřátí realitního trhu. • Snižování kvality bydlení z hlediska zastarávání bytového fondu zejména v neatraktivních lokalitách. • Stárnutí obyvatelstva, zvyšování počtu méněčlenných domácností. • Růst nákladů na bydlení, zejména v důsledku růstu cen energií. • Prohlubování prostorové a sociální segregace.

2.5 Zhodnocení Koncepce bydlení ČR do roku 2020 za období let 2011 až 2015

V Koncepci bydlení ČR do roku 2020 byly definovány nové výzvy, kterým bude čelit bytová politika v následujícím období:

- **Zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností.**
- **Růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby.**
- **Demografické změny spočívající ve snižujícím se počtu mladých rodin a naopak zvyšujícím se počtu domácností starší generace.**
- **Omezené veřejné prostředky.**

V letech 2011-2015 se nepotvrdila prognóza zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností, a to zejména díky vývoji ekonomiky. Přesto nejzávažnějším problémem zůstává poměrně vysoká zátěž náklady na bydlení u některých skupin obyvatel, posilování nerovností ve spotřebě bydlení a rostoucí nebezpečí prostorového a sociálního vyloučení. I když bylo deklarováno, že dojde k transferu některých výdajů státu z implicitní (regulace nájemného) do manifestní podoby (příspěvek na bydlení), růst výdajů státu vede opět k návrhům na snižování nájemného v bytech pro široce definovanou cílovou skupinu.

Růst cen energií nebyl tak výrazný, jak se předpokládalo. V průměru ceny energií vzrostly za posledních 5 let pouze o 5 %, výrazně se zvýšila pouze cena tepla a teplé vody, a to o 15 %. Na ceny elektřiny a plynu měl vliv vývoj světových cen ropy, liberalizace na trhu s energiemi a z ní plynoucí zvýšení konkurence na trhu i pro domácnosti.

Dle předpokladu dochází k demografickým změnám. Pokračující růst počtu jednočlenných bytových domácností byl potvrzen výsledky sčítání lidu v roce 2011, mezi lety 2001 a 2011 vzrostl počet o více než 250 tisíc osob. Dlouhodobě klesá i průměrný počet osob v domácnosti.

Omezení veřejných prostředků přetrvává i přes rozšíření o finanční prostředky z evropských fondů.

Nadále platí, že bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, role státu je však nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nedokáže z objektivních důvodů svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.

Koncepce bydlení ČR do roku 2020 definovala tři základní **vize: Dostupnost – Stabilita – Kvalita** jsou stále platné. V rámci vizí byly stanoveny tři **strategické cíle**, které lze sledovat pomocí kombinace několika indikátorů, které zachycují dílčí aspekty:

- Zajištění přiměřené **dostupnosti** ve všech formách bydlení.
- Vytvoření **stabilního** prostředí v oblasti finanční, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením.
- Snižování investičního dluhu v bydlení včetně zvyšování **kvality** vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

Dostupnost

V rámci vize Dostupnost byla priorita *Vyváženost podpor* realizována částečně, a to podporou výstavby nájemních bytů pro cílovou skupinu ze zdrojů Státního fondu rozvoje bydlení a ukončením plošné podpory pořízení bydlení mladých na starší bydlení formou úrokové dotace. Podpora výstavby nájemního bydlení formou úvěrů však má svá omezení a nevyvolává dostatečnou motivaci k výstavbě tak, aby se situace ve prospěch nájemního bydlení výrazně změnila. Otázkou zůstává, zda preference obyvatel ČR k vlastnickému bydlení lze ovlivnit větším objemem nově vystavených nájemních bytů, kterých na trhu plošně, nikoliv však regionálně, není nedostatek.

Jednoznačné zlepšení obecné dostupnosti bydlení přineslo ukončení regulace nájemného, které přispělo ke konsolidaci zejména v oblasti nájemního bydlení. Zvýšila se dostupnost vlastnického bydlení, nepodařilo se však zcela naplnit úkoly v oblasti sociálního bydlení. Významně se projevují regionální disparity ve výši nájemného (Praha, některá další velká města a lokality vs. vnitřní periferie a hospodářsky slabé regiony), kde se na jedné straně i v méně atraktivních lokalitách nájemné přibližuje splátkám hypotéky, na druhé straně v důsledku relativně vysokých cen služeb a energií a nízké příjmové úrovně potenciálních nájemníků nájemné nedosahuje ani nákladové úrovně. Proto zůstane v některých případech pomoc státu nezbytná. Priorita *Zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu* trvá, dosud není plná shoda na jeho řešení, zejména pokud se jedná o úlohu obcí a státu.

Snižování nákladů spojených s bydlením je další prioritou, jejíž úkoly byly splněné, avšak celospolečenský efekt je i přes snahu státu poměrně nízký.

Priorita *Pomoc státu při živelních pohromách* byla naplněna jak novými dotačními programy Ministerstva pro místní rozvoj, tak jednotným nařízením vlády pro úvěrovou formu podpory ze Státního fondu rozvoje bydlení. Předcházení vzniku škod způsobených živelními pohromami figuruje v bytové politice pouze okrajově tak, že nejsou běžnými nástroji podpory podporovány stavební aktivity v lokalitách záplavových území.

Stabilita

Jako nejobtížněji naplnitelná se ukázala vize Stabilita. Priority *Stabilita portfolia zdrojů financování* a *Snížení finančního zatížení systému* se nedaří plnit dlouhodobě. Státní fond rozvoje bydlení sice přešel na standardní nástroje finančního inženýrství, avšak v době extrémně nízkých úrokových sazeb nejsou nástroje příliš využívány, ani nejsou využívány nové formy partnerství. Příjem z výnosu z emisních povolenek pro Státní fond rozvoje bydlení se také nepodařilo prosadit, takže je třeba hledat nové řešení. Podpora bydlení byla zahrnuta do Integrovaného regionálního operačního programu, který může přinést finanční prostředky, a to ve dvou oblastech: „Snížení energetické náročnosti v sektoru bydlení“ a sociálního bydlení v rámci „Zvýšení kvality a dostupnosti služeb vedoucích k sociální inkluzi“. Využití evropských fondů v oblasti sociálního bydlení však je zaměřeno pouze na ekonomicky aktivní obyvatelstvo, veškerá podpora seniorského bydlení proto musí být hrazena z národních zdrojů.

Další priority se zaměřily na *právní prostředí a dodržování kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj*. Právní prostředí je výrazně ovlivněno přijatými změnami legislativy, koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj, upravená v kompetenčním zákoně, která vychází ze základní premisy, existence koordinačního centra, bez něž nelze zajistit cíle politiky bydlení ve všech zásadních souvislostech nebyla dodržována. V letech 2011-2015 docházelo naopak k rozměňování kompetencí mezi jednotlivými resorty. Kompetence Ministerstva pro místní rozvoj v oblasti bydlení sice formálně zůstávají potvrzovány, avšak zejména v oblasti právní úpravy nájmu bytu, správy bytového fondu (především ve vztahu ke společenstvím vlastníků jednotek a k bytovým družstvům), sociálního bydlení, energetických úspor atd. a parciálním ovlivňováním ad hoc návrhy jednotlivých ministrů dochází k narušování fungování koordinačního centra politiky bydlení. Priorita *Posílení úlohy obcí v bytové politice*, také trvá, dosud nedošlo k přesnému vyjasnění úlohy obcí v oblasti bydlení.

Kvalita

Zvyšování kvality bydlení je dlouhodobým cílem. Priorita *Snižování investičního dluhu* se postupně uskutečňuje zejména za podpory finančních nástrojů Státního fondu rozvoje bydlení, ale také postupným zájmem vlastníků, kteří využívají již fungujícího tržního prostředí. Problematikou zůstává již zmíněná skupina velmi chudých vlastníků v neatraktivních lokalitách. Priorita *Kvalita vystavěného prostředí*, specificky s ohledem na bydlení, a Priorita *Podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí*, realizovaná dotačním titulem regenerace sídlišť, jsou postupně naplňovány zejména ve vazbě na implementaci Politiky architektury a stavební kultury České republiky schválené v roce 2015.

V závěru je tedy možno konstatovat, že úkoly, které byly v návrhové části Koncepce bydlení ČR do roku 2020 stanoveny v rámci jednotlivých strategických cílů, byly splněny⁶⁶ a řada z nich měla jednoznačně pozitivní vliv na naplnění cílů. Jedná se například o dokončení procesu deregulace nájemného, vedoucího ke zvýšení dostupnosti nájemního bydlení a ke stabilizaci výše nájemného v obvyklé výši, vytvoření systémového řešení při odstraňování škod na bytovém fondu v důsledku živelních pohrom, realizace podpor vedoucí ke snižování investičního dluhu na bytovém fondu nebo zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí prostřednictvím nástrojů Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.

V případě některých úkolů, které byly splněny, nebyl jejich dopadový efekt příliš výrazný. Jedná se zejména o prioritu Stabilní portfolio zdrojů financování s nástroji: vyšší zapojení soukromých finančních nástrojů (PPP, SVJ, družstva), vyšší využití evropských fondů, zdroje z prodeje emisních povolenek a finanční inženýrství. V důsledku dlouhodobého poklesu tržních úrokových sazeb úvěrů a všeobecné preferenci dotačních titulů nejsou pro soukromý sektor finanční nástroje dostatečně atraktivní. Upřednostnění úvěrových nástrojů v portfolio podpor SFRB vede k malému zájmu a tedy i k malému efektu podpor i přes změny podpor provedené v roce 2016. Zajistit stabilní a dostatečné zdroje financování včetně výnosu z emisních povolenek se tedy nezdařilo. Naopak zapojení tržního finančního sektoru neustále roste.

Z výše uvedeného vyplývá, že cíle a priority Koncepce bydlení ČR do roku 2020 se nepodařilo naplnit ani přes splnění stanovených úkolů. Jejich řešení se tak stává součástí nově navrhovaných priorit a úkolů. Jedná se zejména o respektování koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj v oblasti bydlení, legislativní záměry, které byly částečně naplněny novou právní úpravou, která však otevírá řadu souvisejících legislativních problémů k řešení, kterými se musí nadále politika bydlení zabývat.

Strategické cíle zůstávají v platnosti, významná část dlouhodobých priorit je aktuálně zahrnuta v nově formulovaných prioritách.

⁶⁶ viz usnesení vlády ke Zprávám o plnění úkolů z Koncepce bydlení ČR za léta 2011, 2012, 2013, 2014 a 2015 (<http://mmr.cz/cs/Uzemni-a-bytova-politika/Bytova-politika/Koncepce-Strategie/Zpravy-o-plneni-Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>).

Aktualizovaná SWOT analýza bytové politiky ČR

	Silné stránky	Slabé stránky
Interní faktory	<ul style="list-style-type: none"> • Byly odstraněny ekonomické a legislativní bariéry pro efektivní fungování trhu s byty. • Existence a fungování standardních komerčních finančních nástrojů – hypoteční úvěrování, stavební spoření. • Existence finančních nástrojů na podporu bydlení. • Dlouhodobý koncepční přístup v oblasti bytové politiky. • Existence systému sociálních dávek na bydlení. 	<ul style="list-style-type: none"> • Kompetenční meziresortní rozříštěnost provázená nedostatečným prosazováním koordinační role Ministerstva pro místní rozvoj. • Časté legislativní změny. • Nesoulad soukromého a veřejného práva týkající se bydlení. • Nedostatečné hodnocení účelného, hospodárného a efektivního vynakládání prostředků na podporu bydlení v důsledku chybějících informací a monitorování. • Vztah Státního fondu rozvoje bydlení a Ministerstva pro místní rozvoj. • Stávající role Státního fondu rozvoje bydlení jako nástroje bytové politiky.
Externí faktory	Příležitosti	Ohrožení
	<ul style="list-style-type: none"> • Aktivní zapojení odborné veřejnosti do tvorby efektivní bytové politiky. • Mezinárodní spolupráce v oblasti bytové politiky. • Využití potenciálu vícezdrojového financování. • Uplatnění komplexního systémového přístupu k revitalizaci a reurbanizaci sídlištních celků. • Vyšší zapojení samosprávných celků do řešení sociálního bydlení. • Uplatňování principů „univerzálního designu“. 	<ul style="list-style-type: none"> • Nerespektování koordinační role ministerstva v oblasti bydlení. • Duplicity z oblasti bydlení ve strategických a koncepčních materiálech jednotlivých rezortů. • Zvyšující se náklady na výstavbu v důsledku uplatňování přísných požadavků na energetickou náročnost budov pro bydlení. • Posilování nerovností ve spotřebě bydlení a rostoucí nebezpečí prostorového a sociálního vyloučení. • Oslabení role systému sociálních dávek na bydlení. • Nastavení systému sociálního bydlení redukováného na administrativní přidělování sociálních bytů směřujícího k univerzálnímu pojetí s negativním dopadem na trh s byty. Snahy o znovuzavedení regulace nájemného⁷. • Převzetí Státního fondu rozvoje bydlení nově zamýšlenou národní investiční institucí. • Omezení nástrojů bytové politiky z velké části na investiční motivační programy, které mají ve svém důsledku dopady na velmi malé procento populace. • Podceňování neinvestičních nástrojů s širokým dopadem.

⁷ Znovuzavedení regulace nájemného představuje obnovení ekonomických bariér pro fungování trhu s byty. Patří sem mimo jiné snížení fyzické dostupnosti nájemních bytů, zvýšení riziko korupčního prostředí v nájemním sektoru, ...

3 Návrhová část

Vize: DOSTUPNÉ, STABILNÍ A KVALITNÍ BYDLENÍ.

Bydlení je primárně odpovědností jednotlivce, role státu je rovněž nezastupitelná. Tam, kde jednotlivec nemá možnost nebo nedokáže svoji odpovědnost naplnit, je povinností státu mu pomoci. Pomoc státu musí spočívat v kombinaci nástrojů, které jsou individuálně zaměřeny na jednotlivce či rodinu, působí preventivně, motivačně a z pohledu veřejných prostředků jsou maximálně efektivní.



Vize i Strategické cíle jsou i pro následující etapu koncepce platné, jednotlivé priority a z nich plynoucí úkoly jsou přizpůsobeny aktuální situaci a reflektují tak přetrvávající i nově vzniklé problémy, které identifikovala analytická část.

3.1 Strategický cíl – zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení

Cílem je zvyšování dostupnosti bydlení, jejímž základem by měla být motivace občanů k tomu, aby si dokázali zajistit bydlení vlastními silami (vlastnické nebo nájemní). Přiměřená dostupnost bydlení v revidované koncepci bydlení by měla být naplňována především výraznější orientací nástrojů bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení, a tudíž ohroženy sociálním vyloučením. Podmínkou pro naplnění cíle je vytvoření stabilního prostředí z pohledu dostupnosti bydlení zejména v malých a středních městech především pro mladé domácnosti a schopnost reagovat na nově vznikající potřeby rozvojových regionů s nedostatkem volného bytového fondu. Úkolem vlády nadále zůstává návrh koncepčního řešení sociálního bydlení a následně zákona o sociálním bydlení. Z těchto klíčových dokumentů vyplynou i závazky státu ve financování investiční podpory sociálního bydlení. Další oblasti, které je třeba se věnovat, je družstevní bydlení, tradiční forma, která by mohla sehrát významnou roli při uspokojování bydlení pro osoby s průměrnými a nižšími příjmy. Řešení bude navrženo v první řadě právní úpravou bytových družstev.

Priorita 1. Zvýšení dostupnosti bydlení

Ukončení regulace nájemného v celé České republice koncem roku 2012 vedlo k tomu, že nájemné, jako cena, začalo plnit svoji ekonomickou roli. Postupná deregulace nájemného přispěla ke konsolidaci situace v nájemním sektoru: k odstranění černého trhu s nájemními byty, problémů s blokováním výměn a k uvolnění bytů dříve držení uživateli ze spekulativních důvodů. Ekonomické důvody, které vedly k těmto praktikám v minulosti, v ekonomicky vyrovnaném prostředí pominuly. Na trhu je zvýšená nabídka nájemních bytů, nájemné v původně volném trhu stagnuje. Došlo i k narovnání občansko-právních vztahů mezi nájemci a pronajímateli. Obavy z prudkého nárůstu neregulovaného nájemného se nepotvrdily, zvolna však dochází ke zvyšování nájemného v původně regulovaném sektoru.⁸ Zvýšená nabídka nájemního bydlení se odrazila ve skutečnosti, že se do tržního nájemného stále více začaly promítat jak poptávková restrikce, tak kvalitativní charakteristiky bytu a lokality. Snížila se dostupnost bydlení pro osoby s nižšími příjmy.

Zvýšením nájemného dochází k růstu výdajů na bydlení, zvýšení čerpání sociálních dávek na bydlení, tlaku na zabezpečení bydlení za nižší než tržní ceny. Sociálně vyloučení znevýhodnění v přístupu k bydlení jsou však z pohledu pronajímatelů rizikové a proto jsou na trhu s byty často znevýhodněni. Přesto však je třeba ctít pravidlo, že závazky vyplývající z nájemních vztahů musí být dodržovány.

Úkoly:

- 1.1. V rámci koordinační role MMR v oblasti bydlení prosazovat komplexní a finančně udržitelné řešení sociálního bydlení (včetně seniorů).
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Spolupráce: Ministerstvo práce a sociálních věcí, Ministerstvo vnitra, Ministerstvo financí, Ministerstvo spravedlnosti
Termín: průběžně
Předpokládané finanční nároky: bez nároku
- 1.2. Analýza potřebnosti podpory stabilizace pracovních sil v rozvojových regionech formou zvýšené nabídky nájemního bydlení (obecní, podniková nebo družstevní výstavba).
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 30. 6. 2017
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč
- 1.3. Analýza potřebnosti podpory výstavby nájemních bytů pro mladé domácnosti v malých nebo středních městech v rozvojových regionech nebo v obcích s optimální dojížděkovou vzdáleností za prací a za občanskou vybaveností.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 30. 6. 2017
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč
- 1.4. Analýza možnosti podpory realitního zprostředkování bytu pro sociálně vyloučené domácnosti na volném trhu s byty.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Spolupráce: Ministerstvo práce a sociálních věcí
Termín: 31. 12. 2017
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

⁸ Viz údaje v části 2.1.7

- 1.5. Analýza možnosti využití tzv. historie nájemce z předchozích nájemních vztahů pro zvýšení důvěryhodnosti potenciálního nájemce při uzavírání nové nájemní smlouvy.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 31. 12. 2017
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

Priorita 2. Investiční podpora bydlení se zaměřením na segment sociálního bydlení

Trh bydlení je inherentně neefektivní, a to zejména s ohledem na vysoké pořizovací náklady a transakční náklady, které jsou doprovázené nižší likviditou a dlouhou dobou návratnosti. Tyto faktory společně s tržními riziky bytové výstavby pro developery, pomalou reakcí nabídky existujících bytů na změny v poptávce vedou ke zdražování bydlení a snižování jeho dostupnosti pro nízkopříjmové domácnosti a poměrně dlouhou délkou a vysoká administrativní náročností stavebního řízení v ČR.

Znevýhodněné osoby zpravidla nemají dostatečné příjmy ani zdroje na zajištění bydlení za tržní cenu, a mohou si zajistit bydlení pouze za nižší cenu.

Zkušenosti ze zahraničí (např. Belgie) ukazují, že lze navázat dlouhodobou spolupráci s poskytovateli bydlení, kteří jsou za podmínek motivačních pobídek a programů poskytovat standardní bydlení i znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Je však nutné tyto programy detailně naplánovat a zakotvit v legislativním a kulturním prostředí České republiky.⁹ U poskytovatelů bydlení však nelze očekávat, že bez zapojení podpory ze strany státu, budou poskytovat kvalitní dlouhodobé bydlení za nižší, než tržní cenu, protože tak by nebyla zaručena odpovídající návratnost kapitálu ani vytvoření zdrojů na údržbu a opravy, či budoucí investice do bytového fondu.

Omezená schopnost znevýhodněných občanů a méně zvýhodněných skupin získat bydlení za tržních podmínek představuje podle Evropské komise tržní selhání. Evropská komise dospěla k závěru, že poskytování sociálního bydlení, je-li omezeno na cílovou skupinu znevýhodněných osob nebo méně sociálně zvýhodněných skupin, může být považováno za službu obecného hospodářského zájmu.

Tržní selhání na trhu s bydlením existuje, a to především ve vztahu k určitým skupinám obyvatelstva (zejména nízkopříjmovým a diskriminovaným domácnostem) a ve vztahu k vyloučeným lokalitám.

Úkoly:

- 2.1. Realizace investiční podpory sociálního bydlení prostřednictvím programů Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu rozvoje bydlení.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
Termín: trvale
Předpokládané finanční nároky: cca 150 mil. Kč/rok - MMR, 150 mil. Kč/rok - SFRB
- 2.2. Analýza a predikce potřeby bytového fondu v obcích včetně zhodnocení potřeby investic.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
Termín: 31. 12. 2020
Předpokládané finanční nároky: navrženo k zařazení do programu Beta2 TA ČR
- 2.3. Identifikace lokalit s tržním selháním a metodika zjišťování potřeby sociálního bydlení před poskytnutím investiční dotace.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 31. 1. 2018
Předpokládané finanční nároky: navrženo k zařazení do programu Beta2 TA ČR

⁹ Sociologický ústav ČSAV, v.v.i.

2.4. Návrh databáze údajů o podporách poskytnutých Ministerstvem pro místní rozvoj a Státním fondem rozvoje bydlení.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení

Termín: 31. 12. 2016

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

3.2 Strategický cíl – vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením

Vytvoření předvídatelného prostředí pro všechny aktéry na trhu s byty zůstává základním předpokladem pro naplnění vize Stabilita. Podmínkou je stabilizovaný systém financování, přehledná a ustálená legislativa a také stabilita institucí. Zejména legislativní oblast a kvalitní právní úprava je důležitým předpokladem pro regulaci vztahů a vytvoření stabilizovaného prostředí s efektivním využitím zdrojů zacílených na skutečné problémy praxe. V oblasti legislativy je třeba řešit praktické dopady nové právní úpravy občanského zákoníku v oblasti nájmu bytů, úpravy bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek, včetně problematiky bytových družstev a nájmu družstevních bytů. K tomu by mělo přispět i rozvíjení další spolupráce s Ministerstvem spravedlnosti, zejména při stanovení postupu při případné novele občanského zákoníku, a zákona o obchodních korporacích, pokud bude připravována Ministerstvem spravedlnosti (aby se tak dělo ve spolupráci s Ministerstvem pro místní rozvoj tam, kde by se novely dotýkaly kompetencí Ministerstva pro místní rozvoj. Dále je nezbytné prověřit možnost využití nově upraveného institutu sociálního družstva při podporách výstavby nájemních bytů, včetně vztahu sociálního družstva k veřejné podpoře, současně také analyzovat a zvážit možnost podpory a využití bytových družstev jako nedílné součásti spektra vlastnické struktury bydlení.

Priorita 3. Finanční stabilizace podpory bydlení

Státní fond rozvoje bydlení, který je v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj, se měl stát stabilním, finančně nezávislým nástrojem pro naplňování investiční podpory. Státní fond rozvoje bydlení se měl přeorientovat na výhradně návratné formy finančního inženýrství, případně poskytovat garance (záruky za úvěry). Z důvodu vytvoření státní pokladny došlo k zamezení možnosti uložení volných finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení u jiných komerčních subjektů vyjma ČNB. To má za následek Konceptci bydlení ČR do roku 2020 nezamýšlený výpadek příjmu Státního fondu rozvoje bydlení z úročení jeho vkladů. Státní fond rozvoje bydlení nemá tedy právně zajištěn jiný stabilní příjem než z poskytnutých úvěrů. V době nízkých úrokových sazeb je účinnost politiky formou finančních nástrojů nízká. Navíc použití prostředků na úvěry a dotace pouze na základě nařízení vlády činí tento nástroj velmi neflexibilní a pro plošné státní záměry velkého rozsahu vzhledem k omezenému rozpočtu téměř nepoužitelný. Proto je třeba nově definovat postavení Státního fondu rozvoje bydlení, využít volné finanční prostředky v maximální míře pro účely bydlení.

Úkoly:

3.1. Analýza případných přínosů změny postavení Státního fondu rozvoje bydlení vůči Ministerstvu pro místní rozvoj.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2018

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

3.2. Analýza možnosti změny zákona o Státním fondu rozvoje bydlení ve prospěch zjednodušení použití finančních prostředků.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 10. 2018

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

- 3.3. Analýza možnosti rozšíření využití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na vlastní investiční činnost.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 10. 2018

Předpokládané finanční nároky: cca 150 tis. Kč

- 3.4. Analýza dopadů investiční podpory bydlení na sociálně vyloučené osoby.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 10. 2019

Předpokládané finanční nároky: cca 150 tis. Kč:

Priorita 4. Důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení

Shodně s Konceptí bydlení ČR do roku 2020 je třeba opětovně deklarovat, že pro naplňování koncepce bytové politiky státu je zcela zásadní přísné dodržování principu kompetenční odpovědnosti, kterou vymezuje kompetenční zákon. V oblasti institucionální stability v uplynulém období došlo spíše ke zhoršení stavu, protože dochází ještě k dalšímu rozměňování kompetencí mezi jednotlivými ústředními orgány, které jsou stanoveny v čl. 79 Ústavy a zákonem č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Roztříštěnost kompetencí a jejich další rozměňování vede ke značné nepřehlednosti při navrhování a schvalování úkolů vládou a odpovědnosti za uložené úkoly a jejich dopady. Dochází k situacím, kdy někteří ministři bez ohledu na kompetenční zákon řeší jim předložené problémy ad hoc, aniž by brali v potaz kompetence stanovené kompetenčním zákonem a mohli tak obsáhnout dopad jejich dílčích návrhů na celý systém, přičemž nemají odpovědnost za důsledky jimi předložených dílčích řešení. Z mezirezortní povahy problematiky bydlení vyplývá návaznost na další aspekty, které s bydlením souvisejí a jsou v kompetenci jiných ústředních orgánů, jako například: vliv na životní prostředí, ekonomické a sociální postavení domácností, rozvoj dětí a mládeže, ohrožení chudobou, rovnost nájemců a pronajímatelů, respektování ochrany vlastnického práva apod. Řešení problémů v oblasti bydlení není možné bez spolupráce odpovědných resortů. Nerespektování působnosti jednotlivých resortů stanovené kompetenčním zákonem se pak projevuje v obtížné spolupráci ale i nedostatku povědomí o širších souvislostech v oblasti bydlení a může vést i k navrhování neefektivních řešení.

V soukromoprávní oblasti došlo k přijetí zásadních kodexů občanského práva a práva obchodních korporací, včetně prováděcích a souvisejících předpisů. Přijetím kodexů byl započat proces stabilizace legislativního prostředí v soukromoprávní oblasti. S ohledem na rozsah těchto právních úprav a zásadní změny, které přinesly, je třeba počítat s delším časovým obdobím, než stabilní prostředí bude vytvořeno. Přijaté zásadní změny vyvolávají rovněž řadu otázek a nejasností s dopady nejen do soukromoprávní oblasti, ale i do oblasti veřejnoprávní a mohou vyústit v potřebu dalších legislativních změn v oblasti bydlení. Existuje velké množství postupně se odhalujících problémů, vyplývajících z jednotlivých právních úprav veřejnoprávní i soukromoprávní oblasti.

V rámci bytového práva jako práva převážně soukromého jsou řešeny otázky závazkových vztahů, mezi něž patří i nájemní vztahy, dále jsou řešena práva věcná, zejména vlastnictví, spoluvlastnictví, bytové spoluvlastnictví, zástavní práva a další věcná práva, dále otázky přístupu k bydlení různých znevýhodněných skupin. V rámci politiky bydlení jsou však tyto instituty soukromého práva ovlivněny i právem veřejným např. předpisy stavebního práva, předpisy daňovými, předpisy v oblasti sociálních dávek, veřejných zakázek, veřejné podpory apod. Tyto právní normy mají začasť nejednotnou terminologii a v rámci nové koncepce lze vysledovat i nesoulad jednotlivých přístupů, neboť oblast práva soukromého, příklonem k přirozenoprávnímu přístupu, nastolila otázku řešení právní úpravy

v oblasti práva veřejného, která setrvává v přístupu pozitivistickém. Zřejmě však bude nutné jejich postupné přizpůsobení resp. akceptace.

V souvislosti se změnami základních kodexů přijalo Ministerstvo pro místní rozvoj rovněž řadu prováděcích předpisů. Jedná se zejména o nařízení vlády č. 366/2013 Sb., o úpravě některých záležitostí souvisejících s bytovým spoluvlastnictvím, dále o zákon č. 311/2013 Sb., o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů, nařízení vlády č. 308/2015 Sb., o vymezení pojmů běžná údržba a drobné opravy související s užíváním bytu, zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostorů v domě s byty, zákon č. 104/2015 Sb., kterým se mění zákon č. 67/2013 Sb., kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytu a nebytových prostorů v domě s byty, a zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů a v neposlední řadě i vyhlášku č. 269/2013 Sb. o rozúčtování nákladů na vytápění a společnou přípravu teplé vody pro dům.

Ve všech těchto případech je třeba provádět soustavnou analýzu při aplikaci těchto předpisů v praxi a zkoumat dopady těchto norem do existujícího prostředí včetně vyhodnocování těchto dopadů a v případě potřeby legislativních úprav, tam, kde se budou objevovat koncepční problémy připravit příslušné legislativní návrhy.

Tato rozsálá a vysoce odborná činnost, představující analýzu nové právní úpravy v prostředí, kdy ani sami autoři kodexů nejsou jednotní při jejím výkladu, bude vyžadovat značnou erudovanost a právní znalosti z oblasti teorie práva v jeho různých odvětvích. Proto je nezbytné ustavit pro tuto činnost odborný poradní orgán, přičemž neoficiálně se pracovní skupina odborníků schází na odboru politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj již nejméně jeden rok a podařilo se přijmout stanoviska a sjednotit právní teorii a praxi v některých zásadních otázkách.

Úkoly:

- 4.1. K návrhům jiných resortů, které se týkají bydlení, musí být již v době jejich přípravy, nejpozději však před zasláním do mezirezortního připomínkového řízení vyžádáno vyjádření Ministerstva pro místní rozvoj.

Odpovědnost: všechny resorty

Termín: trvale

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

- 4.2. Analýza dopadů nové právní úpravy občanského zákoníku týkající se nájmu bytů, úpravy bytového spoluvlastnictví a společenství vlastníků jednotek, včetně problematiky bytových družstev a družstevních bytů a po projednání v pracovní skupině odborníků navrhnout nezbytné legislativní úpravy, směřující k odstranění některých bariér efektivního využití nové právní úpravy.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 30. 6. 2019

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

- 4.3. Analýza rozporů soukromého a veřejného práva v oblasti bydlení a vymezení možných řešení.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2019

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

- 4.4. Provádět monitoring fungování předpisů přijatých Ministerstvem pro místní rozvoj v souvislosti s novou civilní legislativou, včetně vyhodnocování dopadů při jejich aplikaci v praxi a příprava případných legislativních návrhů úprav.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: průběžně

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

- 4.5. Institucionalizovat odbornou pracovní skupinu a ustavit ji jako poradní orgán ministryně.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 30. 6. 2017

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

Priorita 5. Zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev

Růst dostupnosti vlastnického bydlení díky zvyšování příjmů obyvatel a příznivému vývoji na hypotečních trzích vedla k existenci chudých vlastníků bytů. Dalším problémem jsou regionálně nízké ceny nemovitostí, které umožňují nákup zejména bytů v horších lokalitách často s cílem pronájmu těchto bytů osobám znevýhodněným v přístupu k bydlení. Někteří nezodpovědní vlastníci bytů užívaných k pronájmu, stejně jako chudí vlastníci, neplatí dohodnuté částky do fondu oprav, úhrady nákladů za společné prostory, platby za energie apod. To se týká jak bytů ve vlastnictví, tak v bytovém družstvu. Uvedený jev vede zejména v důsledku systémových nedostatků právních předpisů (zejména v důsledku neexistence zástavního práva k pohledávkám společenství vlastníků) k přenesení dluhů na ostatní spoluvlastníky nebo družstevníky, kteří se poté sami dostávají do platební neschopnosti a může tak dominovým efektem dojít až k ohrožení finanční stability společenství vlastníků (až k insolvenčnímu důsledku), případně bytového družstva. Dochází k často hromadnému chátrání a vysídlování řady budov, dokonce až k nutnosti jejich likvidace. Současná právní úprava neumožňuje efektivní obranu společenství vlastníků a bytovým družstvům proti vlastním neplatičům. Problém je prozatím zejména regionálního charakteru, avšak je třeba jej řešit plošnou právní úpravou.

V případě družstevního bydlení díky privatizaci byl bytový fond z velké části družstev převeden do vlastnického bydlení, na druhou stranu obce využívaly družstevního bydlení jako formy privatizace vlastního bytového fondu. Výsledkem je celkový úbytek družstevních bytů, vznik smíšených forem vlastnictví v jednom domě, kdy součástí společenství vlastníků je také bytové družstvo. Pokud vznikají nová bytová družstva, tak za účelem výstavby obvykle s právem na budoucí převod do vlastnictví v dané lhůtě. Cílem opatření by měla být možnost pořízení bydlení pro okruh osob, pro které je vlastnické bydlení z různých důvodů prakticky nedostupné či obtížně dostupné s finančními riziky. Tyto osoby by do svého bydlení přesto mohly a chtěly investovat své podstatné úspory, bydlet jen s nákladovým nájmem a financováním prostřednictvím úvěru právnické osoby.

Úkoly:

- 5.1. Návrh právní úpravy upřesnění a případně i koncepční změny poměrů společenství vlastníků a bytových družstev, včetně úpravy správy domu, přezkoumání právní úpravy přechodu dluhů při změně vlastnictví jednotky, a přednostního uspokojení pohledávek společenství vlastníků jednotek, předložení návrhu do vlády.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Spolupráce: Ministerstvo spravedlnosti

Termín: 31. 12. 2017

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

- 5.2. Zvážit znovuzavedení zástavního práva k pohledávkám společenství vlastníků a posílení možnosti regulace právních vztahů, zejména rozšíření možností pro zrušení bytového spoluvlastnictví, postihů vlastníků, kteří závažným způsobem porušují své povinnosti podobně jako je tomu v jiných zemích (zejména v Německu a v Rakousku), a předložit návrh do vlády.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Spolupráce: Ministerstvo spravedlnosti
Termín: 31. 12. 2017
Předpokládané finanční nároky: bez nároku
- 5.3. Navrhnout změnu právní úpravy bytových družstev tak, aby umožňovala stabilní nabývání bytů bez větších rizik a ve větším rozsahu než dosud (např. odstraněním nesprávné a rizikové úpravy vypořádacího podílu) a návrh předložit do vlády.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Spolupráce: Ministerstvo spravedlnosti
Termín: 31. 12. 2017
Předpokládané finanční nároky: bez nároku
- 5.4. Analyzovat vhodnost podpory bytových družstev či sociálních bytových družstev nebo jiných podobných subjektů s cílem podpořit finanční spoluúčasť bydlících na zajištění bydlení a tedy i jejich samostatnost.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 30. 6. 2018
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč
- 5.5. V kladném případě zvážit konkrétní možnosti podpory bytových družstev jako vlastníků bytů (domů), případně jejich členů a předložit návrh do vlády.
Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 31. 3. 2019
Předpokládané finanční nároky: bez nároku

3.3 Strategický cíl – snižování investičního dluhu bydlení včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí

V oblasti vize Kvalita zůstává nejdůležitějším cílem udržení a zlepšení stavebně technického stavu existujícího bytového fondu, zlepšení jeho přístupnosti a optimalizace nákladů spojených s jeho užíváním včetně snižování energetické náročnosti. U nové výstavby bude třeba řešit problematiku implementace předpisů EU týkajících se parametrů energetické náročnosti při dodržení principu ekonomické přiměřenosti.

Přetrvává problém zdravotních rizik způsobených existencí vysokého obsahu olova v pitné vodě ve starších domech s olověnými rozvody vody.

Specifickou problematikou je přizpůsobení bytového fondu měnícím se potřebám obyvatel v souladu s demografickým vývojem s využitím principů univerzálního designu, s potřebou řešení kvality vnějšího prostředí na sídlištích souvisí příprava jejich komplexních systémových revitalizací.

Priorita 6. Implementace principů „univerzálního designu“

Bytový fond mnohdy nevyhovuje proměňujícím se potřebám obyvatel v různých životních etapách. Stárnutí obyvatelstva mimo jiné vyvolává potřebu vyššího počtu bytů odpovídajících specifickým nárokům seniorů, potřebu kombinace samostatného a sdíleného bydlení, který odlehčí tlaku

na bytové sociální služby. Mladé rodiny naopak potřebují snadný přístup minimálně do domu pro nutný vjezd kočárků, specifické potřeby mají také osoby se zdravotním znevýhodněním nebo se sníženou schopností orientace. Uvědomění si těchto potřeb, vyplývajících z měnících se nároků na dostupnost a užité hodnoty vnějšího i vnitřního obytného prostředí celosvětově směřuje k vytváření prostředí dostupného pro všechny, počínaje užívanými předměty, přes úpravu bytů až po design domů a veřejných prostranství¹⁰ podle principů „Univerzálního designu“.

Problematika „Univerzálního designu“ má svým záběrem průřezový charakter s mnoha vrstvami. Principy univerzálního designu je tedy třeba jednak zohledňovat průřezově – průběžně při koncipování koncepčních a strategických dokumentů, jednak prosazovat v jednotlivých konkrétních oblastech podpory. Až tam je také možné smysluplně kvantifikovat rozsah a potřebnost podpory a její ekonomickou efektivnost.

V našich podmínkách jsou problémy zejména ve stavebně technických parametrech velké části stávajících bytových domů, specifické podle doby vzniku i podle použitých stavebních konstrukcí (např. chybějící výtahy u předválečné výstavby, bytová jádra v panelových technologiích). Cílem by mělo být rozšíření dostupnosti obecně univerzálních bytů. Předpokladem pro to je definice univerzálního bytu podle zásad univerzálního designu a porovnání se stávající legislativní úpravou spolu s posouzením aspektu investičních nákladů.

Úkoly Priority 6 jsou proto formulovány s vědomím, že jejich součástí bude v první fázi analýza kvantifikující rozsah, potřebnost a nákladovou smysluplnost uvažované podpory a jejích forem, od podpory stavebních rekonstrukčních úprav ve stávajícím bytovém fondu, přes implementaci principů Univerzálního designu v nové výstavbě až po vyhodnocení potřeby promítnout tyto principy do aktuální legislativy.

Úkoly:

6.1. Připravit metodologii a typologii pro implementaci principu univerzálního designu v investiční podpoře bydlení.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2017

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

6.2. Podle aktuálních potřeb průběžně upravovat podmínky investiční podpory bydlení podle principů univerzálního designu.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: průběžně

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

6.3. Prověřit možnost nového dotačního titulu zaměřeného na úpravy bytů (zejména z výstavby v období 1948-1989) podle principu univerzálního designu (např. koupelnová jádra).

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 30. 6. 2018

Předpokládané finanční nároky: bez nároku

6.4. Zvyšovat povědomí odborné i laické veřejnosti o principu univerzálního designu a o jeho implementaci v typologii úprav stávajícího bytového fondu (publikace, seminář).

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení

¹⁰ Vývoj přístupů a hodnotových preferencí v uspokojování potřeb člověka obecně reflektují mezinárodní úmluvy i národní strategické a koncepční dokumenty (Úmluva OSN o právech osob se zdravotním postižením, schválená rozhodnutím Rady Evropské unie dne 26. 11. 2009 – čl. 2 „univerzální design“, čl. 9, **Přístupnost**; Národní plán podpory rovných příležitostí pro osoby se zdravotním postižením na období 2015-2020).

Termín: průběžně

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

6.5. Analyzovat potřebu legislativních změn v návaznosti na implementaci principu univerzálního designu při výstavbě bytů.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2018

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

Priorita 7. Systémová revitalizace sídlišť

Samostatným fenoménem bytového fondu v ČR jsou sídliště. Díky specifickým historickým podmínkám (sociální mix obyvatel, privatizace) si většina z nich udržela relativně velmi dobrý celkový užitečný i společenský statut, přesto jsou některá sídliště ohrožena postupnou přeměnou na zdevastované vyloučené lokality. Přes značné státní intervence v podobě podpory oprav zanedbaného fyzického stavu bytových domů na sídlištích, obnovy technického vybavení a zateplování domů, revitalizaci veřejných prostranství na sídlištích (často nahrazující standardní údržbu a obnovu veřejné infrastruktury), i přes zapojení soukromých zdrojů zejména do zlepšení stavebně technického stavu bytů (individuální rekonstrukce bytů) i bytových domů nedochází ke komplexnímu řešení problematiky sídlišť. Vždy se jedná (jednalo) jen o parciální zásahy řešící ne vždy systémově některé problémy daného sídliště.

Prakticky nikdy nedošlo ke skutečně systémové revitalizaci (reurbanizaci), která by z klasického sídliště vytvořila plnohodnotnou fungující městskou část s jasnou prostorovou skladbou, funkčními městskými veřejnými prostranstvími, pracovními příležitostmi atd. To, spolu se signály o pomalém, ale existujícím odchodu vyšších sociálních skupin obyvatel znamená potenciální problémy do budoucna.

Ne příliš četné úspěšné příklady ze zahraničí ukazují, že nejde zdaleka o triviální problém, řešení může přinést jen komplexní přístup přesahující parciální resortní kompetence na národní i mezinárodní úrovni. V souladu s aktuálními trendy v urbanismu a ve vývoji pohledu na udržitelný rozvoj měst a jejich obytných struktur se ukazuje, že problematika vývoje sídlišť je mnohem komplexnější, netýká se pouze jejich stavební stránky, významnou roli hrají aspekty prostorového (urbanistického) uspořádání, organizace veřejných, společenských i hospodářských (komerčních) aktivit na území sídlišť atd. Na nepominutelnou komplexnost řešení problematiky současných sídlišť poukazují i závěry pražského HABITATu i dílčí analýzy a studie zpracované předními tuzemskými odbornými pracovišti mj. pro revidovanou koncepci bydlení i pro potřeby prací na Koncepci sociálního bydlení. Tomu odpovídá i formulace úkolů Priority 7., které jsou zaměřeny právě zejména na přípravu metodické podpory, zpracování odborných studií a odbornou osvětu v oblasti nových trendů rozvoje sídlišť.

Úkoly:

7.1. Připravit návrh metodické podpory při vytváření koncepce revitalizace sídlištních celků zaměřené zejména na řešení jejich základních systémových deficitů.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2018

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

7.2. Připravit návrh metodické podpory v oblasti inovativních technologií a inovativních řešení bytové výstavby (nové formy bydlení, revitalizace stavebních objektů zejména z hlediska zvýšení typologické diverzity v rámci sociální i druhové skladby bydlení, integrace dalších aktivit v rámci nebo ve vazbě na stávající objekty, využívání, organizace a hierarchizace vnějšího i vnitřního obytného prostoru, technická zařízení domů a bytů atd.).

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 31. 12. 2018
Předpokládané finanční nároky: cca 600 tis. Kč

7.3. Připravit analytický materiál k obecným podmínkám přípravy a realizace revitalizace obytných celků i jednotlivých bytových domů z hlediska aktuálních legislativních podmínek, jejich systémové správy a řešení majetkovsprávních vztahů.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj
Termín: 31. 12. 2018
Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

7.4. Mezinárodní spolupráce zaměřená na výměnu zkušeností realizovaná prostřednictvím setkání a publikační činnosti.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj, Státní fond rozvoje bydlení
Termín: průběžně
Předpokládané finanční nároky: 300 tis. Kč

Priorita 8. Řešení dopadů opatření souvisejících se zvýšením energetické účinnosti na výdaje domácností na bydlení

Přetrvávajícím problémem v oblasti kvality bydlení a péče o existující bytový fond zůstává energeticky náročný provoz, který se promítá do vysokého zatížení domácností výdaji na energii. Renovace stávajícího bytového fondu zaměřené na snížení energetické náročnosti budov proto i nadále zůstávají jednou z priorit státní podpory. S tím souvisí nová legislativa implementující podmínky směrnice 2010/31/EU o energetické náročnosti budov a směrnice 2012/27/EU o energetické účinnosti – zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů a související vyhláška č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

Nové budovy musí od stanovených termínů plnit požadavky na energetickou náročnost budovy s téměř nulovou spotřebou energie, již se rozumí „budova s velmi nízkou energetickou náročností, jejíž spotřeba energie je ve značném rozsahu pokryta z obnovitelných zdrojů“. Dopady na investiční náklady i provoz budov pro bydlení budou ovlivňovat i navazující řešení větrání, vytápění a celkového provozu s využitím nových technologických řešení i materiálů. Růst nákladů na výstavbu může negativně ovlivnit výstavbu bytů jako celek. Přitom úspora energií nemusí být tak vysoká, aby byla ekonomicky efektivní. Podle nejnovějších údajů ČSÚ z roku 2014 byly v uvedeném roce ovšem ještě nejčastěji nové dokončené jak bytové, tak rodinné domy v klasifikační třídě energetické náročnosti budovy C (viz tabulka). Současné kvalitativní nastavení parametrů požadavků na budovu s téměř nulovou spotřebou energie odpovídá klasifikačním třídám energetické náročnosti A a B, u bytových domů i výjimečně C.

Klasifikační třída energetické náročnosti u nových dokončených budov v roce 2014:

třída energetické náročnosti <i>u nových dokončených budov v roce 2014</i>	rodinné domy	bytové domy
A (mimořádně úsporná)	4,9 %	2,4 %
B (velmi úsporná)	35,7 %	35,9 %
C (úsporná)	59,4 %	61,7 %

Zdroj: ČSÚ.

Výdaje domácností na bydlení v současné době stále více ovlivňuje tlak EU a mezinárodního společenství na zvyšování energetické účinnosti budov, zvyšování podílů obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie a snižování emisí skleníkových plynů.

Je potřeba analyzovat pokračování podpory snížení emisí skleníkových plynů a zvýšení podílu obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie v sektoru bydlení nad rámec závazků ČR z hlediska dopadu na rozpočty domácností ČR. Zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie v ČR vyžaduje totiž i rozsáhlé investice do přenosové soustavy, které jsou nutné pro zajištění bezpečné dodávky elektrické energie. S tím souvisí potřeba úpravy současného tarifního systému regulovaných cen v elektroenergetice, která by mohla změnit výdaje nemalého podílu domácností na bydlení, konkrétně na elektřinu, a tím ovlivnila i investice do podoby rozvoje domovního a bytového fondu.

Úkoly:

- 8.1. Analýza dopadů zvýšení energetické účinnosti, vč. zvýšení podílů obnovitelných zdrojů energie v konečné spotřebě energie a snížení emisí skleníkových plynů, do výdajů domácností na bydlení z pohledu investičních a provozních výdajů.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 30. 6. 2017

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

- 8.2. Analýza pozitivních a negativních dopadů implementace směrnic 2010/31/EU o energetické náročnosti budov, směrnici 2012/27/EU o energetické účinnosti, zákonu č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů a související vyhlášky č. 78/2013 Sb., o energetické náročnosti budov.

Odpovědnost: Ministerstvo pro místní rozvoj

Termín: 31. 12. 2019

Předpokládané finanční nároky: cca 200 tis. Kč

3.4 Implementace Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované)

Realizace Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované) bude v souladu s kompetenčním zákonem plně zajišťována Ministerstvem pro místní rozvoj, a to ve spolupráci s případnými dotčenými resorty, zástupci municipální sféry a odbornými nezávislými subjekty.

V souladu se základními principy implementačního procesu, kdy na základě analýzy byly potvrzeny základní vize **dostupnost, stabilita a kvalita** a strategické cíle bytové politiky: zajištění přiměřené dostupnosti ve všech formách bydlení; vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením; snižování investičního dluhu bydlení, včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí. Byly definovány nové priority a na ně navazující úkoly jak dlouhodobého tak krátkodobého charakteru.

Návrhová část revidované koncepce bydlení obsahuje osm nově definovaných priorit. Priority a z nich plynoucí jednotlivé úkoly jsou zaměřeny zejména na oblast legislativní a metodickou podporu v oblasti bydlení. Výstupy úkolů analytického charakteru budou v případě ověření potřeby a udržitelnosti směřovat k tvorbě konkrétních opatření. Stálou součástí cílů bytové politiky je investiční podpora, jejíž realizace bude nadále zaměřena na zvyšování dostupnosti bydlení a zvyšování kvality bytového fondu.

Plnění stanovených úkolů bude zajišťováno prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ve spolupráci s dalšími subjekty. Jejich financování nezakládá žádné další požadavky na státní rozpočet a bude uspokojeno v rámci rozpočtové kapitoly Ministerstva pro místní rozvoj, případně z rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení.

Realizaci revidované koncepce bydlení bude řídit Odbor politiky bydlení Ministerstva pro místní rozvoj. Průběžné každoroční monitorování plnění úkolů stanovených v revidované koncepci bydlení bude prováděno pravidelně vždy k 31. 5. běžného roku prostřednictvím informace pro ministryni pro místní rozvoj. V případě, že se zásadně změní podmínky ovlivňující situaci v bydlení, může ministryně pro místní rozvoj rozhodnout o zpracování aktualizace Koncepce bydlení České republiky do roku 2020 (revidované).

Závěrečné vyhodnocení revidované koncepce bydlení bude provedeno v termínu do 31. 12. 2020, jak ukládá ministryni pro místní rozvoj usnesení vlády, zároveň s přípravou navazujícího koncepčního dokumentu.

Shrnutí

Na základě analýzy statistických dat ze SLDB 2011 ověřila revidovaná koncepce bydlení platnost jak základních východisek bytové politiky formulované v Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, tak jejích hlavních principů a vizí.

Revidovaná koncepce bydlení vychází ze závěrů analýzy vývoje legislativního a makroekonomického rámce od roku 2011, aktuální situace na trhu s byty, vývoje dostupnosti bydlení a zatížení domácností výdaji na bydlení v kontextu zemí EU. Analýza potvrzuje, že dosažený standard jak fyzické a finanční dostupnosti bydlení v ČR, tak jeho kvalitativních charakteristik, zhruba odpovídá pozici ekonomické výkonnosti, kterou ČR zaujímá v rámci EU28. Hospodářské oživení, které v současné době v ČR probíhá, dává naději na další pozitivní vývoj v této oblasti, zejména pokud jde o zvyšování dostupnosti bydlení.

Ačkoliv revidovaná koncepce bydlení potvrdila základní východiska a principy bytové politiky formulované v Koncepci bydlení České republiky do roku 2020, z vyhodnocení konkrétních úkolů, které byly stanoveny v rámci jednotlivých strategických cílů (viz příloha), vyplynulo, že jejich splnění v řadě případů k jednoznačnému dosažení předpokládaných cílů nevedlo. Některé cíle a priority se

nepodařilo naplnit vůbec, jiné, vzhledem k přetrvávajícím problémům, zůstávají v platnosti i pro další etapu Koncepce bydlení České republiky do roku 2020.

Revidované koncepce bydlení tyto přetrvávající a nově vznikající hlavní problémy bydlení identifikuje a rozpracovává do nově formulovaných konkrétních priorit a úkolů. Důraz je kladen na důsledné vymezení odpovědností a koordinace aktivit státu v oblasti politiky bydlení, neboť právě v oblasti institucionální stability v uplynulém období došlo spíše ke zhoršení stavu a dalšímu rozměňování kompetencí mezi jednotlivými ústředními orgány. Přitom právě stabilní legislativní, institucionální a finanční rámec se ukázal jako základní podmínka realizace efektivní bytové politiky. V prostředí trvajících a prohlubujících se roztržičností kompetencí mezi jednotlivé rezorty nelze tohoto cíle dosáhnout.

4 Příloha - Přehled úkolů z „Koncepce bydlení České republiky do roku 2020“ ve znění usnesení vlády č. 421/2016

Cíl	Úkol	Odpovědnost	Konečný termín
Dostupnost	D 1.1 Navrhnout úpravu stávajících podpor poskytovaných státem, případně jejich úplné zrušení, nahrazení či doplnění podporami novými.	MMR, SFRB	do 30. 6. 2012 dále průběžně
	D 1.2. Předložit vládě legislativní úpravu pilotního programu – návrh nařízení upravující podmínky poskytování nízkoúročných úvěrů na výstavbu nájemních bytů, případně rekonstrukci, s vyšší úrokové sazby diferencované podle cílové skupiny nájemců.	MMR, SFRB	31. 7. 2011 - splněno
	D 1.3 .Vyhodnotit pilotní program úvěrové podpory nájemního bydlení z pohledu zájmu investorů a rozhodnout o dalším pokračování.	MMR, SFRB	30. 4. 2012 - splněno
	D 2.1. Návrh nařízení upravující podmínky poskytování podpory na vznik bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením, prostřednictvím výstavby a odstraňováním bariér ve stávajících bytech.	MMR, SFRB	30. 4. 2012 - splněno
	D 2.2. Revize stavebních předpisů z pohledu ekonomické přiměřenosti požadovaných vlastností budov a na jejím základě příprava novely příslušných právních úprav.	MMR	31. 12. 2013 - splněno
	D 2.3. Analýza stávajícího legislativního prostředí v oblasti péče o sociálně ohrožené skupiny obyvatel s vyšším prahem dostupnosti kvalitního bydlení a návrh jeho úpravy s cílem zvýšení dostupnosti podpory bydlení v této oblasti (především pro neziskové organizace), která bude předložena vládě.	MPSV, MMR, SFRB, Zmocněnec LP	31. 12. 2012 - splněno
	D 2.4. V návrhu komplexního řešení sociálního bydlení předložit metodiku funkčního modelu sociální práce na obecních úřadech a v zařízeních vybraných sociálních služeb se zaměřením na osoby ohrožené ztrátou bydlení a osoby bez domova.	MPSV, MMR	31. 12. 2013 - splněno
	D 2.5. Analýza a případná revize sociálních dávek v oblasti bydlení, analýza možného převodu finančních prostředků určených na příspěvek a doplatek na bydlení spolu se zakotvením komplexní kompetence obcí v otázkách bydlení, která bude předložena vládě.	MPSV, MMR	30. 6. 2013 - splněno

Cíl	Úkol	Odpovědnost	Konečný termín
	D 2.6. a) Návrh legislativní úpravy „osob v bytové nouzi“.	MPSV	31. 12. 2012- splněno
	D 2.6 b) Připravit návrh koncepčního řešení sociálního bydlení	MPSV, MMR, MLP	15. 4. 2015 - splněno
	D 2.6. c) S ohledem na návrh konkrétních opatření (nástrojů) k řešení sociálního bydlení zvážit legislativní úpravu institutu osoby v bytové nouzi jako kritéria, které stanoví, kdy se fyzická osoba nachází v bytové nouzi proto, že nemá možnost užívat žádné obydlí, nebo užívá nevhodné bydlení nebo je ohrožena jeho ztrátou a má právo na pomoc zakotvenou ve zvláštních předpisech.	MPSV	31. 12. 2013 - splněno
	D 3.1. Vytvoření jednotného stabilního nástroje podpory snižování energetické náročnosti bydlení.	MMR, SFRB	31. 12. 2012 - splněno
	D 3.2. Zakotvení motivačního prvku, který povede k dosahování vyššího energetického standardu. do všech programů podpory výstavby a rekonstrukcí.	MMR, SFRB	průběžně
	D 4.1. Revize stávajícího portfolia programů na pomoc postiženým živelní pohromou s důrazem na prevenci.	MMR, SFRB	31. 12. 2012 - splněno
	D 4.1. a) Připravit sjednocený nástroj na poskytování následné podpory bydlení při postižení živelní pohromou.	MMR, SFRB	31. 12. 2013 - splněno
	D 4.2. Realizace pilotního projektu programu přemístění zástavby z ohrožených území. Na jeho základě je třeba formulovat doporučení pro projekt Motivačního programu na zlepšení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem.	MMR, SFRB	30. 11. 2014 - splněno
	D 4.3. Připravit a předložit vládě Motivační program na snížení urbanizace v území s významným povodňovým rizikem. Bude připraven v návaznosti na úkoly z „Koncepce řešení problematiky ochrany před povodněmi v ČR s využitím technických a přírodně blízkých opatření“, kterou přijala vláda ČR usnesením č. 799 ze dne 10. listopadu 2010.	MMR, MZe, MŽP	31. 12. 2015 - nesplněno

Cíl	Úkol	Odpovědnost	Konečný termín
Stabilita	S 1.1. Metodická pomoc územním samosprávám při přípravě společných projektů veřejného a soukromého sektoru.	SFRB	průběžně
	S 1.2. Je nutno „zahrnout podporu bydlení mezi intervence v rámci přípravy rozvojových priorit ČR pro budoucí programové období 2014-2020“.	MMR, SFRB	průběžně
	S 1.3 .Pilotní prověření možného využití nástroje JESSICA v oblasti bydlení, kde SFRB bude vystupovat jako fond rozvoje měst nebo holdingový fond na národní úrovni.	SFRB, MMR	31. 12. 2012 - splněno
	S 1.4. Navrhnout a předložit vládě ke schválení nezbytné legislativní úpravy spojené se zapojením SFRB do implementačního systému evropských fondů a nástrojů finančního inženýrství.	MMR, SFRB	31. 8. 2011 - splněno
	S 1.5. Návrh na využití finančních prostředků získaných z prodeje emisních povolenek na podporu revitalizace zanedbaného bytového fondu.	MMR, SFRB, MŽP	31. 12. 2011 - splněno
	S 2.1. Revize stávající podpory poskytované MMR a SFRB z pohledu jejich udržitelnosti a z pohledu předpokládaného vývoje veřejných financí a předložit návrhy úprav s důrazem na upřednostnění revolvingových nástrojů, zachování dotačních nástrojů ponechat pouze tam, kde jsou nezbytné.	MMR SFRB	30. 4. 2012 a vždy s předloženým návrhem rozpočtu
	S 3.1. Zahájit diskusi o budoucí podobě úpravy oblasti stavebního práva za účelem dosažení přehlednosti a maximální bezkoliznosti práva.	MMR	31. 12. 2013 - splněno
	S 4.1. Předložit vládě prováděcí předpisy v oblasti vlastnictví a nájmu bytu, které předpokládá nový kodex občanského práva.	MMR	30. 6. 2013 - splněno
	S 4.2 Pokračování deregulace nájemného a nájemních vztahů.	MMR	průběžně
	S 4.3 Předložit vládě zákon, kterým se upravují některé otázky související s poskytováním plnění spojených s užíváním bytů a nebytových prostor.	MMR	31. 12. 2011 - splněno
	S 4.4. Revize vyhlášky o rozúčtování nákladů na teplo a teplou vodu.	MMR	31. 12. 2011- splněno
	S 4.5. Rozbor právních aspektů institutu trvalého pobytu, formulace doporučení úprav.	MMR	31. 12. 2011 - splněno

Cíl	Úkol	Odpovědnost	Konečný termín
	S 4.6. Analyzovat stávající úpravu družstevního vlastnictví bytů a případně předložit návrhy legislativních úprav.	MMR	30. 6. 2013 - splněno
	S 5.1. Respektovat kompetenci a odpovědnost ministerstva pro místní rozvoj při realizaci státní bytové politiky.	Všechny resorty	trvale
	S 6.1. Posílení informační báze týkající se trhu bydlení, volně přístupné pro veřejnost.	SFRB	trvale
	S 7.1. Analýza a případně návrh možných způsobů jednoznačného vymezení kompetence a odpovědnosti ministerstva pro místní rozvoj v rámci bytové politiky státu.	MMR, SFRB	31. 12. 2011- splněno
	S 7.2 Koncipovat SFRB jako stabilní nástroj pro naplňování části investiční podpory státu v oblasti bydlení a pro poskytování servisu v rámci bytové politiky státu.	MMR, SFRB	31. 12. 2011 - splněno
	S 7.3. Vytvoření systému sběru aktuálních informací v oblasti bydlení.	SFRB, MMR	30. 6. 2012 - splněno
	S 7.4. Naplňování cílů koncepce státu v oblasti bydlení - předkládání zpráv vládě.	Všechny resorty	ročně ke 30.4.
	S 8.1. Návrh legislativních změn směřujících k vyššímu zapojení obcí do zajišťování bytových potřeb.	MMR, MV	31. 12. 2012 - splněno
Kvalita	K 1.1 Revize stávajících programů na podporu revitalizace bytového fondu, a návrh jednotného programu v oblasti bydlení s cílem zvýšit komplexnost rekonstrukcí a maximálně snižovat energetickou náročnost.	SFRB, MMR, MŽP	31. 12. 2012 následně průběžně
	K 2.1 Připravit návrh politiky rozvoje stavební kultury (architektury) a předložit vládě ke schválení.	MMR, SFRB	31. 12. 2014 - splněno
	K 3.1. Revidovat stávající programy na podporu revitalizace rezidenčních oblastí a navrhnout jejich případné úpravy či rozšíření s cílem snižování dluhu v rezidenčním prostředí starší bytové zástavby.	SFRB, MMR	30. 6. 2012 - splněno