

Koncepce bytové politiky

Schválena vládou
usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292



Ministerstvo pro místní rozvoj
Sekce bytové politiky

březen 2005

Koncepce bytové politiky

Obsah:

1. Úvod
2. Současná situace v oblasti bydlení a bytové politiky
3. Střednědobá koncepce bytové politiky do roku 2010
4. Krátkodobý realizační program pro období 2005 až 2006
5. Přílohy

1. Úvod

Ministerstvo pro místní rozvoj je na základě zákona č. 2/1969 Sb., ve znění pozdějších předpisů, „ústředním orgánem státní správy ve věcech ... politiky bydlení, rozvoje domovního a bytového fondu a pro věci nájmu bytů a nebytových prostor...". Na základě tohoto zákona Ministerstvo pro místní rozvoj „koordinuje činnost ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení..., včetně koordinace financování těchto činností...". Nezbytným předpokladem této koordinační činnosti i realizace samotné bytové politiky je předložená Koncepce, která překračuje resortní hranice a vyjadřuje celkové záměry vlády v oblasti bydlení.

Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám současné vlády. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivá situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod.

S vědomím důležitosti a nenahraditelnosti bydlení předkládá vláda ČR občanům, obcím, krajům a všem subjektům působícím v oblasti bydlení koncepci bytové politiky. Jde o závazný politický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení. Koncepce bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.

Koncepce vychází z Programového prohlášení vlády a respektuje známé vnější faktory, které oblast bydlení i bytovou politiku ovlivňují. Jedná se zejména o makroekonomický rámec, omezení vycházející z reformy veřejných financí a tedy reálné nároky na veřejné rozpočty, vlivy evropské integrace, demografické trendy apod.

Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá a která je zakotvena v mnoha mezinárodních dokumentech, např. ve Všeobecné deklaraci lidských práv, v Mezinárodním paktu o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo v Evropské sociální chartě. V těchto a dalších dokumentech je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, za jehož naplňování jsou vlády jednotlivých zemí odpovědné. Právo na bydlení však není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení. Materiál se však také musí vypořádat s novými faktory, které přineslo začlenění naší země do Evropské

unie. Jde nejen o práva občanů EU, kteří pobývají na našem území či zde pracují, ale i přizpůsobení bytové politiky podmínkám společného trhu EU. Koncepce tedy musí též reagovat na vymezení veřejné podpory v oblasti bydlení, na kterou se vztahují pravidla uvedená ve smlouvě o Evropských společenstvích. Jedná se zejména o oblast tzv. „veřejné podpory“ („state aid“). Poskytování veřejné podpory je komunitárním právem až na výjimky obecně zakázáno. Skutečnost, že problematika veřejné podpory představuje v komunitárním právu zcela zásadní význam, je podepřena již faktem, že základní právní úprava je již ve Smlouvě, konkrétně v článcích 87 až 89, které jsou dále rozvedeny v sekundární komunitární legislativě, zejména v nařízení Rady ES č. 659/1999, kterým se stanoví prováděcí pravidla k článku 88 (ex-čl. 93) Smlouvy a v nařízení Rady ES č. 794/2004 ve věci formy, obsahu a dalších náležitostí notifikací a výročních zpráv.

Pod pojmem veřejná podpora se rozumí poskytnutí finančních prostředků z jakéhokoli veřejného rozpočtu, včetně krajských a obecních. Pod pojmem veřejná podpora spadají všechny formy – tj. nejrozličnější dotace, půjčky s výhodným úročením nebo příspěvky na úhradu úroků, záruky za úvěry, osvobození od daně, snížení příspěvků na sociální zabezpečení, pronájem nemovitosti ve vlastnictví státu, kraje či obce za sníženou cenu apod. V případě veřejné podpory se tedy nejedná pouze o finanční prostředky přímo poskytnuté ze státního, resp. obecního nebo krajského rozpočtu, ale jde i o prostředky, které příjemce „ušetří“ v důsledku poskytnuté výhody. Úřad pro ochranu hospodářské soutěže plní, v souladu se zákonem č. 215/2004 Sb., o úpravě některých vztahů v oblasti veřejné podpory a o změně zákona o podpoře výzkumu a vývoje, roli centrálního koordinačního, poradenského, konzultačního a monitorovacího orgánu v oblasti veřejné podpory v České republice.

V evropských zemích panuje shoda v tom, že v oblasti bydlení musí být ponechán dostatečný prostor pro působení tržních mechanismů; tyto tržní mechanismy však musí být v přiměřené míře korigovány právními a ekonomickými nástroji tak, aby bylo zajištěno naplnění sociálních cílů, které jsou s oblastí bydlení neodmyslitelně spjaty.

Tyto skutečnosti znamenají uvést systém podpor směřujících do bydlení do souladu s uvedenými pravidly veřejné podpory, která platí v EU v rámci komunitárního práva. Poskytování veřejné podpory je podle těchto pravidel zakázáno či omezeno, resp. podmíněno schválením Evropské komise, jestliže jsou naplněna tato stanovená kritéria:

- Jedná se o transfer státních prostředků, který zahrnuje prostředky obcí, krajů, státní banky, veřejnoprávních nadací, státu apod., a to nejen ve formě dotací, ale i záruk, daňových úlev, odpisů, kapitálových investic apod.
- Některým subjektům vzniká ekonomická výhoda, např. tím, že nabývají majetku za nižší než tržní cenu (nebo prodej za vyšší než tržní cenu, přístup k infrastruktuře bez poplatků apod.).
- Podpora je poskytována selektivně, takže ovlivňuje rovnováhu mezi příjemci podpory a jeho konkurenty.
- Podpora má, nebo může mít vliv na hospodářskou soutěž či obchod mezi členskými zeměmi, s výjimkou podpory malého rozsahu („de minimis“), kde se má za to, že taková podpora nemá na hospodářskou soutěž vliv.

Pro jakékoliv nástroje podpory v oblasti bytové politiky (pro fyzickou či právnickou osobu, pokud nespadají do kategorie „de minimis“) je třeba žádat o výjimku ze zákazu poskytování veřejné podpory. Podmínky takových výjimek jsou uvedeny v čl. 87 (2) a 87 (3) smlouvy o Evropských společenstvích. Jde o zkoumání, zda se jedná o podporu sociální povahy nebo k náhradě škod vzniklých přírodními pohromami. Takové podpory jsou vždy slučitelné se

společným trhem (kromě toho též veškeré podpory směřující do určitých oblastí SRN postižených rozdělením Německa).

Evropská komise může zvážit a povolit i další podpory, pakliže dojde k závěru, že jde o podporu hospodářského rozvoje oblastí s mimořádně nízkou životní úrovní a vysokou nezaměstnaností, napravuje-li vážnou poruchu v hospodářství některého státu, popř. i jiné podpory, které určí Rada na návrh Evropské komise rozhodnutím přijatým prostou většinou.

Tato pravidla jsou zcela novým fenoménem, který je třeba též v bytové politice respektovat. Je to o to těžší, že jde o pravidla hospodářské soutěže a volného obchodu, které se aplikují de facto per analogiam do oblasti bydlení. Pro budoucnost bude proto nezbytně nutné, zejména pro rozpočtové období EU 2007 až 2013, řešit aplikaci podpůrných pravidel pro bytovou politiku, a to i přesto, že bytová politika není jako taková předmětem společné komunitární politiky EU.

Úkolem státu v oblasti bydlení tedy je udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé. Tento přístup je v předložené koncepci bytové politiky zakotven.

Vláda uznává význam trhu pro rozvíjení ekonomiky. Trh sám o sobě však neřeší naléhavé sociální problémy společnosti, vyžaduje promyšlenou a účelnou korekci vhodnými nástroji, aby nedocházelo k nadměrné polarizaci bohatství a bídy. Působení trhu musí být usměrňováno státem a spolurozhodováním občanů s cílem vytvářet co nejpříznivější podmínky pro život a pro uplatnění zásad solidarity, sociální spravedlnosti a udržitelného rozvoje. Sociální stát je nástrojem zkvalitňování života lidí. Je zaměřen na prevenci strádání a směřuje k podněcování rozvoje jednotlivce i celé společnosti. Je humanistickou institucí, kterou je třeba trvale modernizovat v souladu s měnícími se podmínkami a potřebami lidí. Naplňuje Aristotelovu představu, že „účelem nejlepšího státu je blaženost člověka ... Stát je společenstvím rovných, jehož účelem je co možná nejlepší život.“

Důstojné bydlení je základní životní potřebou, ale zároveň mimořádně nákladnou záležitostí, mnohdy přesahující aktuální možnosti jednotlivců i rodin. Stát a obce proto musí vytvářet podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným, zejména mladým rodinám. Starší generaci pak musí poskytnout záruku, že v důsledku snížení příjmů nepřijde o střechu nad hlavou. Bude proto dávat přednost uspokojování bytových potřeb občanů z příjmově slabších a sociálně i společensky potřebných vrstev obyvatelstva.

Žádný výsledek spontánního společenského procesu, tedy ani trhu, nemůžeme označit za spravedlivý či nespravedlivý, trh jako takový nejedná ani za nic neodpovídá. Jednají a odpovídají jen konkrétní subjekty, jednotlivci, instituce. Trh je závislý na mnoha předvídatelných okolnostech a též na pravidlech, která jeho fungování ovlivňují. Kvalita prostředí, jeho aspekty spravedlivých nebo nespravedlivých dopadů jsou výsledkem činnosti k tomu povoláných institucí státu a též jeho odpovědnosti. Ovšem pravidla, kterými se trh řídí a podle kterých funguje, mohou být příčinou sociálně nežádoucích důsledků funkce trhu a je pro důvodné očekávání, že stát, jeho autorita, bude podmínky pro fungování trhu korigovat; měl by tak činit koncepčně, cílevědomě a používat tržně konformní nástroje. V různých oblastech fungování společnosti je požadavek na existenci pravidel odlišný. Trh s byty je specifickým trhem vyžadujícím pravidla a korekce.

Ve Všeobecné deklaraci lidských práv se v článku 25 uvádí, že přiměřené bydlení je základním lidským právem. V deklaraci ze zasedání organizace OSN „Habitat“ v Istanbulu v roce 1996 a 2000 v New Yorku se k tomu bylo připojeno:

„Postupně je potřebné uskutečňovat rovný přístup k přiměřenému a dostupnému bydlení pro všechny občany a jejich rodiny.“

V Evropské chartě bydlení je tato základní myšlenka dále konkretizována, převáděna do praktické bytové politiky. Zdůrazňuje se, že vysokou produktivitu stavebních prací na úseku bydlení nejlépe zajišťuje trh. Současně však musí být omezen, aby bylo dosaženo i sociálních cílů. „Základním cílem každé bytové politiky je hledání optimálního kompromisu mezi volným trhem a jeho regulací“, uvádí se v Chartě. Dosáhne-li se shody v citovaných názorech a doporučeních, je počáteční přístup k řešení otázek bydlení již nalezen. Někdy postačí „přeměřit“ rozporná stanoviska ke konkrétním návrhům shodou v tomto pojetí, aby se tím zvýšilo i úsilí o nalezení racionálního řešení.

2. Současná situace v oblasti bydlení¹ a bytové politiky

Návaznost na předchozí koncepci

Předložená koncepce navazuje na "Koncepci bytové politiky" z roku 1999, která byla v roce 2001 aktualizována. Hlavním cílem předchozí bytové politiky bylo „vytvoření takové situace, kdy si každá domácnost bude moci nalézt odpovídající bydlení z hlediska prostoru, kvality a ceny" a současně „zvýšení celkové dostupnosti a především finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo". Oproti starším koncepčním záměrům z 90. let došlo k rozšíření priorit bytové politiky v tom smyslu, že

- byla nově zdůrazněna „péče o existující bytový fond a jeho optimální využívání";
- byl formulován záměr podporovat nejen novou výstavbu, ale i pořízení staršího a tím levnějšího bydlení;
- byla zvýrazněna orientace bytové politiky na vybrané skupiny obyvatelstva, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení.

Současně bylo konstatováno, že naplnění uvedených cílů je podmíněno „zvýšením dosud nedostatečného objemu finančních prostředků plynoucích do oblasti bydlení", rozvinutím „adekvátních ekonomických, právních a jiných nástrojů, tedy posílení ingerence státu" a odstraňováním „existujících vnějších překážek bránících žádoucímu rozvoji bydlení".²

Současná situace v oblasti bydlení

Bytový fond zahrnoval podle sčítání lidu k 1. březnu 2001 celkem 4 366 293 bytů; z toho 3828 tis. trvale obydlených bytů, tedy v průměru 427 bytů na 1000 obyvatel a 374 trvale obydlených bytů na 1000 obyvatel. Z 539 tisíc trvale neobydlených bytů je 22 % obydleno přechodně; tyto byty však často fakticky slouží trvalému bydlení. V celkovém pojetí tedy neexistuje plošný bytový deficit; nicméně atraktivní lokality, z nich nejvíce Praha, jsou charakteristické velkými rozdíly mezi poměrně širokou nabídkou a výdajovými možnostmi

¹ Zdroje: SLDB 2001; Statistika rodinných účtů ČSÚ 2002; Postoje k bydlení Sociologický ústav AV 2001; Sociální situace domácností ČSÚ 2001.

² Přehled nejdůležitějších záměrů předchozí koncepce bytové politiky včetně jejich naplnění je uveden v příloze.

značné části domácností. Hlavním problémem je tedy nedostatek přiměřených a současně cenově dostupných bytů, tedy nízká finanční dostupnost bydlení, která se dotýká zejména sociálně slabších domácností.

Ve struktuře bytového fondu jsou zastoupeny dostatečně všechny typy bydlení z hlediska právního důvodu užívání bytu: 47 % bytů je užíváno vlastníkem domu či bytu, 17 % představuje družstevní bydlení, 29 % tvoří nájemní byty; z tohoto počtu však 17 % činí byty obecní, které jsou často privatizovány. Tak dochází k významným vlastnickým transferům a změnám ve skladbě bytového fondu (7 % jsou jiné, specifické, důvody užívání bytu).

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

Vybavenost obyvatelstva bytovým fondem se postupně dále zlepšuje a zvyšuje se rovněž kvalita bydlení. Zlepšování bytové situace je dáno vlivem rostoucí nové výstavby i modernizace bytového fondu. Počet dokončených bytů se pohybuje nad úrovní 25 tisíce bytů ročně (v roce 2003 bylo dokončeno více jak 27 tisíc bytů); počet ročně zahajovaných bytů se pohybuje nad úrovní 36 tisíc bytů. Důvodů tohoto pozitivního vývoje je více, nejvýraznějším je rozvoj hypotečního úvěrování včetně příznivého vývoje úrokových sazeb, který zvýšil dostupnost vlastnického bydlení.

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

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

Výdaje na bydlení významně zatěžují domácnosti³. Ukazatel podílu výdajů na bydlení z celkové konečné spotřeby všech domácností, v němž jsou zahrnuty též imputované nájmy⁴ za vlastnické bydlení (tedy srovnatelný mezinárodně), činil v roce 2002 celkových 23,36 %; předběžný odhad hodnoty tohoto ukazatele za rok 2003 je 23,51 %. Přitom 42% z tohoto odhadovaného podílu tvoří imputované nájemné (9,87 % z finální spotřeby domácností), 36 % energie (8,39 % z finální spotřeby) a například jen 14 % skutečné nájemné v nájemních a družstevních bytech (3,25 % z finální spotřeby).

Dlouhodobě dochází k růstu cen bydlení a k diferenciaci ve spotřebě bydlení. Zátěž spotřebními výdaji na bydlení domácností bydlících v nájemních bytech je v současné době v průměru nepatrně vyšší než v jiných formách bydlení. Za velkou finanční zátěž považuje

³ Vláda nemůže ovlivňovat ceny energií, neboť se jedná o kompetenci Energetického regulačního úřadu.

⁴ Imputované nájemné, nebo také hypotetické nájemné, představuje odhad spotřeby bydlení za byty užívané jejich vlastníky.

vydání na bydlení téměř 37 % domácností, pro polovinu domácností jsou tyto náklady přijatelnou zátěží a necelým 9 % domácností nečiní placení výdajů na bydlení žádné potíže.

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

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

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

Nejdůležitější změny, k nimž v posledních letech došlo, jsou tyto:

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

Současná bytová politika státu

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového přístupu a byly vytvořeny nástroje zaměřené na podporu nové výstavby, oprav bytového fondu, zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo apod., které odpovídají obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských zemích.

Právní rámec bydlení je poměrně složitý, roztržštěný a v některých případech zastaralý. Situaci komplikuje také absence některých důležitých právních norem, obtížná vymahatelnost práva a nízké právní vědomí lidí.

Tato koncepce má ambice dotvořit úplné spektrum tržně konformních nástrojů slučitelných s pravidly EU, které umožní každému občanovi podle schopnosti jeho vyšší či nižší

participace uchopit nástroj k pořízení bydlení, a pro občany, kteří objektivně nejsou takové participace schopni, zajistit důstojné přiměřené sociální bydlení. Současně však v krátkodobé koncepci musí řešit obtížný úkol postupného odstranění deformací v oblasti nájemního bydlení tak, aby jeho horizontem byly standardní evropské poměry svobodných tržních vztahů a současně aby zajišťoval dostatečnou ochranu nájemníků, adresnou podporu potřebným a neuvedl občany, zejména starší, do situací hmotné nouze.

Možnost naplňování záměrů státu je ztěžována také nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Tato skutečnost přináší problémy zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají z přijetí Evropského sociálního programu a stanovení společných cílů v boji proti chudobě a sociálnímu vyloučení, k jejichž plnění se Česká republika zavázala. Obce mají v současné době „dvojjedinou“ roli – jednak mají s péčí řádného hospodáře maximalizovat výnos ze svého majetku tak, aby se účinně naplňovala příjmová stránka obecního rozpočtu, a jednak mají obce za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, včetně podmínek bydlení. Přenechání bytu o nájmu osobě, u níž je vysoké riziko, že nebude řádně platit nájem a další platby spojené s užíváním bytu, nepochybně může být chápáno jako počínání, které je v rozporu s péčí řádného hospodáře. Na druhou stranu – od obce se očekává, že svoji bytovou politiku zaměří především na ty domácnosti, které jsou sociálně nejvíce znevýhodněny v přístupu k bydlení. Hledání vybalancování mezi hlediskem péče řádného hospodáře a hlediskem sociálně zaměřeného nakládání s obecním bytovým fondem není jasně vymezeno - a tak obce více nebo méně upřednostňují jedno z obou hledisek. K poskytování pomoci skupinám osob, které jsou ohroženy chudobou či sociálním vyloučením, nejsou obce zavázány a stát nemá nástroje, kterými by plnění těchto úkolů prosadil. S tím souvisí i nejasná definice segmentu sociálního bydlení u nás. Koncepce počítá s tím, že tuto roli je třeba svěřit obci, která může reagovat na lokální poměry na bytovém trhu a vytvořit jim pro to potřebné podmínky. K řešení těchto sociálních problémů by měl v budoucnu přispět nejen sociálně zacílený bytový fond, ale také různá úsporná ubytovací zařízení, která mohou přispět k odstranění akutních problémů.

Pokud jde o základní rámec právních nástrojů pro zajištění bydlení, pak koncepce počítá s tím, že:

- Pro občany s příjmy nad průměrným příjmem jsou dostupné nástroje hypotéčního financování vlastnického bydlení,
- pro občany se středními příjmy je určeno stavební spoření a nově koncipovaná pravidla výstavby nájemních bytů bytovými družstvy za podpory z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení (zákon je v legislativním procesu),
- pro občany s nižšími příjmy je určen nově koncipovaný sektor neziskového bydlení zajišťovaného obcí prostřednictvím neziskových bytových společností (legislativní proces bude dokončen v roce 2005),
- pro občany s nízkými příjmy a na okraji společnosti je určena výstavba obecních bytů podporovaných ze zdrojů MMR a SFRB se speciálním určením a stávající nájemní byty obce.

Pro pořízení bytů na trhu dostupných jsou koncipovány nástroje podpor (například půjčky mladým občanům apod.)

Postupné uvolnění trhu s existujícími nájemními byty dává předpoklad k tomu, že bude existovat obdobná nabídka pro občany, kteří z jakýchkoliv důvodů nehodlají zvolit vlastnickou či spoluvlastnickou formu bydlení a setrvávají v bydlení nájemním. Zde by měla

nabídka odrážet možnost luxusního nájemního bydlení pro bohaté a důstojného bydlení pro občany s nižšími příjmy.

Situace v jednotlivých sektorech bydlení

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu a ve srovnání s dalšími sektory se nejvíce rozvíjí; zahrnuje nejen rodinné domy na venkově i ve městech, ale také jednotlivými byty ve vlastnictví fyzických osob. Jeho růst je podporován státem a jeho zdrojem je nejen nová výstavba, ale i převádění družstevních bytů do vlastnictví a privatizace obecního bytového fondu do vlastnictví nájemců bytů. Pořízení vlastnického bydlení, zejména nově postaveného, je vzhledem k příjmům většiny domácností velmi nákladné, a proto se na něj orientují především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou využít hypoteční úvěr. V důsledku deformací nájemního sektoru se řada středněpříjmových domácností, zejména začínajících, „nuceně“ orientuje na vlastnický sektor, zatímco v prostředí fungujícího trhu s nájemními byty by svou bytovou potřebu tyto domácnosti uspokojovaly nájemním bytem.

Družstevní sektor tvořený z velké části domy postavenými panelovou technologií ve vlastnictví bývalých stavebních bytových družstev zaujímá cca 17 % bytového fondu a funguje bez větších problémů. Vzhledem k legálním úplatným převodům členských práv a povinností se bydlení v družstevním bytě velmi blíží vlastnickému bydlení (zvl. ve větších městech je cena družstevních bytů téměř shodná s cenou vlastnického bydlení, v důsledku čehož se družstevní byty ocitají mimo dosah domácností se středními příjmy, jimž jsou původně určeny). Nová bytová družstva vznikají při privatizaci obecního bytového fondu. I tento nový segment funguje bez větších problémů. Výstavba družstevního bydlení v současné době není státem podporována, její oživení však přinese nová podpora, jejíž právní rámec již byl předložen Poslanecké sněmovně ke schválení.

Soukromý nájemní sektor je velmi malý, tvoří jen cca 12 % bytového fondu, a jeho fungování je negativně ovlivňováno důsledky dříve uplatňované regulace nájemného⁵ a některými prvky současné občanskoprávní úpravy nájmu bytu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovést finančně participovat na pořízení vlastnického bydlení a pro které je hrazení tržního nájemného ve větších a atraktivních sídlech příliš nákladné. Výstavba v tomto sektoru, až na ojedinělé výjimky (např. půdní vestavby), neprobíhá, především z důvodu silné právní ochrany nájemců a proto, že pro potenciální investory je zajímavější vlastnické bydlení spojené s rychlou návratností vložených prostředků. Část nově postavených bytů v developerské výstavbě, které jsou rozprodávány do vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, je pronajímána na základě nájemních smluv - většinou na dobu určitou několika let. Podle analýz je tak 30 – 40 % těchto nových bytů užíváno nájemním právem, protože řada kupců investuje do nákupu bytů z jiných důvodů, než je uspokojení vlastní bytové potřeby – jedná se např. o „odloženou“ potřebu (pro děti), uložení finančních prostředků apod. Po vstupu ČR do EU se zvýšil podíl zahraničních kupců (právnických osob), které kupují nové byty a nabízejí je k nájmu; jedná se většinou o byty nadstandardní až luxusní. Rozšiřující se nabídka nových i straších nájemních bytů na volném trhu tak „sráží“ výši tržního nájemného dolů, a to diferencovaně v některých lokalitách až o 30 % (starší byty v panelových sídlištích).

⁵ Regulace nájemného byla Ústavním soudem zrušena v březnu 2003.

Sektor obecních nájemných bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty a jeho fungování je také negativně ovlivňováno důsledky dřívější regulace nájemného a občanskoprávní úpravou nájmu bytu. Role tohoto sektoru je nevyjasněná; obecní byty plní, v závislosti na rozhodnutí jednotlivých obcí a v důsledku uplatňované nájemní politiky, jak sociální, tak zcela komerční funkci. Bytová výstavba, která zde probíhá, je masivně podporována státem, jejím výsledkem však dosud bylo především „quasi-vlastnické“ bydlení stavěné s finanční účastí jeho uživatelů. Zacílení této podpory na domácnosti s vymezenými příjmy a na osoby, které jsou znevýhodněny ze zdravotních, sociálních a jiných důvodů, je realizováno teprve od roku 2003.

Jednou ze zásadních dominant bytové politiky je využití bytového fondu, záchovná péče, rekonstrukce a renovace s aspektem zlepšení kvality bytů, jejich energetické náročnosti a životního prostředí (tzv. „indoor“ - tedy životní prostředí uvnitř bytu a „outdoor“, tj. humanizace sídlištních prostranství, urbanizace měst a podobně; kvalitně provedeným zateplením je možné následně ušetřit až 40 % nákladů na vytápění bytů v domě). Tato oblast „sklízí plody“ dlouhodobé nekonceptčnosti v bytové politice, devastace regulací, státního dirigizmu v letech 1948 - 1989 a centrálně řízenou bytovou koncepcí, což v ekonomickém rozměru znamená až 500 miliard Kč potřebných investic do této oblasti (jen rekonstrukce panelových domů vyžaduje nejméně 350 mld. Kč). Další finanční prostředky žádá nejen ostatní bytový fond, ale též malá venkovská sídla, která byla z velké části vylidněna a nyní jsou využívána jen pro rekreaci obyvatel velkých měst. Díky péči rodin opravujících starší venkovské domky pro potřeby své rekreace však zůstala řada vesnic zachována a udržována. Pozornost je třeba věnovat i tzv. chudým vlastníkům, kteří získali starší, neudržované nemovitosti v procesu privatizace a nemají dostatek prostředků na modernizaci.

3. Střednědobá koncepce bytové politiky do roku 2010

Východiska koncepce bytové politiky

Předložená koncepce bytové politiky pokrývá pětileté období od roku 2005 do roku 2010. Předpokládá se, že během tohoto období dojde k ukončení transformačních kroků zahájených na počátku 90. let minulého století a k nastolení situace, kdy bude trh s byty fungovat tak jako ve vyspělých evropských zemích. Této změně se přizpůsobí i bytová politika státu, jejímž hlavním úkolem bude trvale monitorovat situaci v oblasti bydlení a na základě průběžných analýz upravovat nezbytný právní a ekonomický rámec včetně zdůvodněných tržně konformních podpůrných či regulačních nástrojů tak, aby byla zajištěna co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

Zkušenosti vyspělých zemí Evropy ukazují, že k zajištění co nejširší dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo je intervence státu do oblasti trhu s byty nepostradatelná. Jednotlivé zásahy však musí být pečlivě voleny a odůvodněny nejen z hlediska dosažení vysoké ekonomické výkonnosti, ale i z pohledu potřebné sociální spravedlnosti a pomoci sociálně slabším či jinak znevýhodněným skupinám obyvatelstva. Udržování rovnováhy mezi vysokou ekonomickou výkonností a sociální spravedlností je předpokladem fungování tržně orientovaného bytového systému, který požívá podpory a důvěry jak občanů, tak investorů a dalších subjektů, které se v této oblasti angažují.

Problém konfliktu vizí mezi chápáním problematiky bytové politiky je vlastně odlišný pohled na rovnováhu mezi vysokou výkonností a sociální spravedlností. Hovořit o sociálním státu znamená počítat též s rozumnou ochranou znevýhodněných (sociálně slabších) skupin obyvatelstva. V naší zemi je tento pohled komplikován též přechodem od rigidního, administrativně řízeného režimu bytové politiky a problémem skupin osob, které svůj produktivní věk žili (a stáří „plánovali“) v jiných sociálně ekonomicky a politicky odlišných souvislostech a dnes mají sníženou možnost starat se o své záležitosti svými prostředky. Vyrovnanost výkonnosti a sociální spravedlnosti, jakási rovnováha, je předpokladem pro rozvoj tržně orientovaného bytového systému, který požívá podpory a důvěry investorů i bydlicích.

Vysoká výkonnost znamená, že by měla existovat bytová výstavba včetně bytů za co nejnižší ceny s rozumnou mírou veřejné podpory, ale za takových podmínek, aby požívání veřejné podpory nebylo zneužíváno, či nebylo silně nemotivujícím faktorem pro skupiny obyvatel, které s ohledem na svoji příjmovou úroveň jsou schopny dosáhnout na neregulované, svobodné (vlastnické či nadstandardní nájemní) bydlení. Výkonnost vyžaduje tržní prostředí a svobodnou konkurenci.

Sociální spravedlnost žádá formulaci sociálních cílů bytové politiky. Těchto cílů nemůže být dosaženo, jestliže realizace bytové politiky není trvale sledována soukromými a veřejnými subjekty a občany. Vláda ve svém programovém prohlášení akcentuje sociální aspekt bytové politiky a též péči a pomoc mladým občanům a manželům řadou nástrojů, které jim pomohou opatřit si bydlení. Lze předpokládat, že sociální aspekt bude průvodním znakem všech navrhovaných opatření legislativního a i nelegislativního charakteru.

Tato rovnováha se týká též diskuse o nutnosti a potřebě státních intervencí ve vztahu k možnostem dořešení problému nájemného.

Regulační pravidla jsou často vztahována jen k nájmu bytů. Státní intervence (což mimo jiných intervencí regulace nájemného je) se však projevuje i v oblastech výstavby (subvence k hypotékám, podpora družstevní výstavby, oblast daňových a odpisových stimulací apod.) i v oblastech užívání bytového fondu, v pozemkové politice. Je též třeba docenit úlohu kvalitní veřejné správy a obcí.

Moderní bytová politika, k jejímuž vytvoření tato koncepce směřuje, je založena na třech základních pilířích:

- Prvním pilířem je vytváření pravidel, kterými se řídí subjekty působící v oblasti bydlení (občané, obce a kraje, stavební firmy, realitní kanceláře, finanční instituce apod.). Jedná se zejména o právní rámec upravující nejen záležitosti přímo spojené s vlastnictvím nemovitostí a nakládání s nimi, ale i navazující záležitosti, např. financování bydlení, sociální aspekty bydlení apod.
- Druhým pilířem je vytváření adekvátního ekonomického prostředí a systému podpůrných a regulačních nástrojů, jejichž cílem je sblížit nabídku bydlení s poptávkou a zajistit tak co nejširší dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.
- Třetím pilířem je „sociální doktrína“, na jejímž základě jsou vytvářena opatření zaměřená na občany, kteří se při zajišťování standardního bydlení neobejdou bez pomoci státu. Intervence státu má v této oblasti podobu zejména adresných sociálních dávek, zajištění nabídky finančně dostupného nájemního bydlení a sociálních služeb.

Postupné rozvinutí výše popsaného přístupu k bydlení je podmíněno vyjasněním a akceptováním rolí, které jednotlivé subjekty působící v oblasti bydlení mají:

- Nejprve je zde občan, pro něhož musí být zajištění bydlení pokud možno vlastními silami prioritní.
- Dále jsou zde nejrůznější subjekty, které nabízí nebo zprostředkovávají bydlení (stavební a developerské firmy, realitní kanceláře, neziskové organizace apod.); pro tyto subjekty musí být vytvořeno vhodné ekonomické prostředí aby byly měly o tuto oblast zájem a nabízely bydlení či služby spojené s bydlením v dostatečném objemu i kvalitě.
- Konečně je zde veřejný sektor, zejména stát, který vytváří odpovídající právní a ekonomický rámec bydlení a intervnuje do trhu s byty tak, aby zvýšil dostupnost kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

Důležité je také rozdělení kompetencí mezi jednotlivými úrovněmi veřejné správy, tj. jasné stanovení role státu, krajů a obcí v oblasti bydlení. Jedná se především o obce, jakožto samosprávné územní celky, na jejichž přístupu závisí, zda budou vytvořené právní a ekonomické nástroje využity a stanovené cíle naplněny. V této souvislosti bude vláda důsledněji prosazovat vyjasnění kompetencí mezi jednotlivými územně správními celky. Klíčová zůstane úloha centra, které bude - jako dosud - zodpovědné za vytváření právního a ekonomického rámce pro oblast bydlení a koncipování a financování podpůrných ekonomických nástrojů⁶. Bude zvýrazněna role obcí, neboť jsou to obce, které mohou nejlépe ovlivňovat situaci na lokálních trzích s byty a jsou zodpovědné za rozvoj svého území. Možnost zapojení krajů do oblasti bydlení se ponechává na jejich vůli s tím, že případné kroky v této oblasti musí být v souladu s cíli a záměry celostátní bytové politiky. Předpokládá se, že role krajů v oblasti státní bytové politiky bude zaměřená zejména na zprostředkující, monitorovací a informační činnost. Významu nabývá úloha krajů, pokud jde o dozorovou působnost v oblasti bytové politiky obcí. Ministerstvo vnitra připravuje v současné době metodiku, která kraje povede k účinnějšímu výkonu této dozorovací funkce.

Základní záměry koncepce bytové politiky

Z hlediska občanů je hlavním cílem bytové politiky:

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo,
- zvyšování nabídky bydlení především prostřednictvím podpory nové výstavy,
- zvyšování kvality bydlení zejména prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě opravách a modernizaci bytového fondu,
- trvalá funkce nástrojů dostupných pro většinu příjmového spektra obyvatelstva, průběžný monitoring jejich účinnosti a efektivity a jejich případná korekce,
- aplikace pravidel společného trhu EU zejména podmínek slučitelnosti veřejných podpor.

Naplňování výše uvedených cílů bude v právní oblasti podporováno především vytvářením kvalitního, přehledného právního rámce, ale i úsilím o zvyšování právního vědomí obyvatelstva a posilováním vymahatelnosti práva.

K jejich dosažení budou i nadále využívány podpůrné ekonomické nástroje sloužící ke sblížení nabídky a poptávky po bydlení, obdobné těm, které jsou využívány ve vyspělých evropských zemích. Rejstřík existujících nástrojů bude upraven tak, aby byly pokryty všechny

⁶ „Analytická studie zaměřená na rozdělení kompetencí v oblasti bytové politiky mezi centrální úrovní veřejné správy, kraji a obcemi“; materiál projednala vláda v červnu 2001 „Návrh rozdělení kompetencí v oblasti bytové politiky“; materiál projednala vláda v květnu 2002.

skupiny obyvatelstva, které v oblasti bydlení potřebují pomoc státu. Při dotváření rejstříku podpůrných nástrojů bude vláda respektovat ekonomické možnosti státu, včetně mantinelů vyplývajících z reformy veřejných financí, a bude usilovat o zlepšení jejich účinnosti a účelnosti. Ke zlepšení situace zvláště v oblasti péče o existující bytový fond přispěje také monitoring a revize požadavků Evropské unie týkajících se technických norem a standardů, které v některých případech neodůvodněně ztěžují situaci vlastníků bytového fondu.

K nejdůležitějším úkolům bytové politiky pro toto období bude patřit:

- Zajištění dostatečné nabídky finančně dostupného nájemního bydlení pro domácnosti se středními a nižšími příjmy.
- Důraz na využití existujícího bytového fondu, zachovná péče, rekonstrukce a renovace s důrazem na zlepšení kvality bytů včetně jejich energetické náročnosti a životního prostředí.
- Dotvoření právního rámce bydlení, zejména prostřednictvím nové kodifikace soukromého práva, tj. občanského a obchodního zákoníku, která významně zasáhne do mnohých oblastí, které jsou dnes upraveny speciálními zákony a které bude třeba následně upravit.

Záměry týkající se jednotlivých sektorů bydlení

Vlastnický sektor

Vláda vyjde vstříc rostoucímu zájmu domácností o pořízení vlastnického bydlení. Trend postupného zvyšování rozsahu i významu vlastnického bydlení odpovídá situaci obvyklé ve většině vyspělých evropských zemí. Sektor vlastnického bydlení, tvořený jak rodinnými domy, tak byty ve vlastnictví, se bude plynule rozšiřovat především prostřednictvím nové výstavby a částečně také prostřednictvím privatizace bytového fondu. Na pořízení vlastnického bydlení se budou orientovat především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které mohou při financování využít hypoteční či jiný úvěr. Vedle nich budou i nadále představovat specifickou skupinu uživatelů vlastnického bydlení venkovské domácnosti, i s nižšími příjmy, pro které představuje bydlení ve vlastním rodinném domě typický způsob života. Bezproblémové fungování vlastnického sektoru, konkrétně jeho části tvořené byty jako jednotkami ve vlastnictví podle zákona o vlastnictví bytů, bude podpořeno novou zákonnou úpravou. Základním nástrojem podpory pořízení vlastnického bydlení bude i nadále daňová úleva spočívající ve snížení základu pro výpočet daně z příjmu o úroky z úvěrů použitých na pořízení bydlení. Ke zvýšení dostupnosti vlastnického bydlení přispějí také již existující zvýhodněné úvěry a úrokové dotace k hypotečním úvěrům určené mladým lidem do 36 let.

Družstevní sektor

Vláda nově podpoří výstavbu družstevních bytů, které mají v České republice dlouhou tradici. Tento záměr vychází z dosavadních zkušeností, z kterých vyplývá, že zde existuje široká vrstva potenciálních uživatelů družstevního bydlení - domácností se středními příjmy, které se mohou finančně podílet na pořízení svého bydlení, jsou schopné platit nákladové nájemné, avšak nemají dostatečné příjmy na to, aby mohly financovat vlastnické bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru. Podpora na výstavbu družstevních bytů bude poskytována od roku 2005 na základě "Zákona o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně některých zákonů", jehož návrh vláda schválila v říjnu 2004. V souvislosti s přípravou nové právní úpravy bytových družstev v Obchodním zákoníku a v souvislosti s právní úpravou nájmu družstevního bytu v nově připravovaném Občanském zákoníku bude postupně vyjasněna pozice družstevního bydlení, které je sice

z hlediska současné právní úpravy typem nájemního bydlení, ale v praxi vykazuje mnohé znaky vlastnického bydlení. Bytová družstva podle evropských předpisů nemohou být podporována nijak jinak, než podle principu „de minimis“ (pokud stejná podpora není poskytována i jiným právnickým osobám). Jedinou možností, jak podpořit družstevní bydlení, je proto poskytování podpory tzv. „malého rozsahu“ („de minimis“), a to podle upraveného návrhu zákona o podpoře výstavby družstevních bytů. Za přepokládané výše státní podpory bude moci být státní podpora poskytnuta jednomu družstvu na výstavbu 12 – 15 nových bytů v období 3 let.

Soukromý nájemní sektor

Vláda předpokládá postupnou revitalizaci tohoto sektoru, s tím, že tento sektor bude - tak jako je obvyklé v mnoha jiných zemích - zajišťovat nabídku bydlení pro osoby požadující mobilitu a flexibilitu v oblasti bydlení, pro osoby hledající spíše krátkodobé řešení své bytové situace, či pro ty, kteří hledají kvalitní bydlení s odpovídajícími službami a nechtějí být „zatěžováni“ povinnostmi spojenými s výkonem vlastnického práva. Postupné prosazení této funkce soukromého nájemního sektoru bude spojeno s novou koncepcí nájemní politiky a s novelizací právní úpravy nájmu bytu v občanském zákoníku. Smluvní nájemné, korigované v případě nedohody smluvních stran v místě obvyklým srovnatelným nájemným, které by v tomto sektoru mělo být uplatněno, bude zavedeno postupně, s ohledem na nájemce, kteří v současnosti užívají byty v domech soukromých pronajímatelů.

Obecní nájemní sektor

Vláda se v následujícím období zasadí o to, aby došlo k vyjasnění role obecního bytového fondu, a to zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají ze zákona o obcích. Záměrem je, aby obecní nájemní byty sloužily především k naplňování veřejného zájmu, tzn. aby byly využívány především těmi občany, kteří si nemohou obstarat bydlení na volném trhu. Kroky, které budou v této oblasti učiněny, budou, stejně jako v případě soukromého nájemního sektoru, spojeny s novým přístupem k nájemnému a s novelizací právní úpravy nájmu bytu. V těchto souvislostech bude usilováno především o to, aby obecní bytový fond byl co nejefektivněji využíván a aby hospodaření s ním nebylo ztrátové. Existující obecní bytový fond, jehož část bude podle uvážení jednotlivých obcí privatizována, bude doplňován novou výstavbou, která bude podporována státem. Pokračovat bude poskytování sociálně úzce zacílených dotací, které umožňují stavět obecní byty nejen pro osoby a domácnosti s vymezenými příjmy, ale i pro ty, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen z důvodu nízkého příjmu, ale i v důsledku zdravotního stavu, věku či jiných nepříznivých životních okolností (tzv. podporované bydlení). Kromě nich budou vytvořeny i nové podpůrné nástroje, které umožní obcím podílet se na výstavbě nájemních bytů pro střední příjmové vrstvy obyvatelstva (viz neziskové nájemní bydlení).

Neziskový nájemní sektor

Cílem neziskového nájemního sektoru, o jehož vznik bude vláda usilovat, je zajistit nabídku cenově dostupného nájemního bydlení především pro domácnosti, které nejsou schopné se na pořízení svého bydlení finančně podílet. Rozvoj tohoto typu bydlení je podmíněn vytvořením zcela nového zákona, který bude upravovat nejen poskytování podpory, bez níž nelze tento typ bydlení realizovat, ale hlavně postavení a činnost subjektů, které budou neziskové nájemní bydlení stavět a poskytovat. Poskytovatelem neziskového nájemního bydlení budou právní osoby dodržující zásady obecné prospěšnosti, na jejichž činnosti se budou moci podílet i obce, např. tím, že pro výstavbu poskytnou zainvestované pozemky. Podpora výstavby těchto nájemních bytů bude vyšší než v případě družstevního bydlení, které je určeno domácnostem schopným na pořízení bydlení finančně participovat.

Záměry v oblasti financování bydlení a podpůrných ekonomických nástrojů

Vláda vychází z názoru, že jednou z podmínek naplnění cílů bytové politiky státu je existence rozvinutého, dobře fungujícího systému financování bydlení, jehož těžištěm je hypoteční úvěrování a stavební spoření. Fungování tohoto systému bude nadále podporováno jak vyváženou právní úpravou, tak ekonomickými nástroji v podobě příspěvků k úsporám, daňových úlev a popř. úrokových dotací. Využití soukromých finančních prostředků z těchto a dalších zdrojů včetně úspor občanů bude tak jako dosud účelně doplňováno nejrůznějšími podpůrnými nástroji financovanými zejména z rozpočtových prostředků státu a Státního fondu rozvoje bydlení. Veřejné finanční prostředky budou hrát především doplňkovou a motivační funkci v případech, kdy je daná oblast pro soukromé investory nezajímavá, nebo kdy je nutno prostřednictvím veřejných prostředků zvýšit finanční dostupnost bydlení pro obyvatelstvo. Při jejich využití bude vláda plně respektovat jak své ekonomické možnosti včetně omezení plynoucích z reformy veřejných financí, tak mantinely vyplývající z členství ČR v EU (možnost poskytování veřejné podpory pouze v případě, že nedojde k ohrožení účinků hospodářské soutěže).

V této souvislosti se plně počítá s posílením funkce Státního fondu rozvoje bydlení jako druhého relativně samostatného zdroje finančních prostředků pro realizaci záměrů státní bytové politiky. Fond musí postupně více pracovat se soukromými zdroji a jejich využití na investice do bydlení bude z veřejných prostředků pouze stimulovat. Budou připravena opatření na posílení jeho dlouhodobé finanční stability, zajištění pravidelného příjmu a pro cílenou orientaci na poskytování návratných forem podpory. Na základě analýzy jednotlivých nástrojů bude zvažování přesun jednotlivých nástrojů z MMR na SFRB.

Existující rejstřík podpůrných nástrojů, které stát využívá při podpoře bydlení, bude upraven tak, aby se zvýšila jejich účinnost a bylo zajištěno naplnění záměrů formulovaných v Programovém prohlášení vlády a v koncepci bytové politiky. Ekonomické nástroje budou i nadále zaměřeny jak do oblasti nabídky, tak do oblasti poptávky s cílem zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatelstvo.

V oblasti nabídky bude podpora směřovat, tak jako dosud, do bytové výstavby, pořízení bydlení, oprav, rekonstrukcí, modernizace bytového fondu a na revitalizaci částí sídel. V oblasti poptávky půjde zejména o udržení vhodného bydlení prostřednictvím posílení příjmu domácností, tj. prostřednictvím adresných sociálních dávek, a dále o posílení kupní síly domácností ve vztahu k pořízení bydlení.

Podpora výstavby bytů bude poskytována ve formě zvýhodněných úvěrů, úrokových dotací ke komerčním úvěrům, investičních dotací a výjimečně i ve formě ručení. investiční dotace budou využívány především ve prospěch zajištění bydlení pro příjmově či jinak znevýhodněné domácnosti.

Při poskytování podpory na údržbu a zlepšení existujícího bytového fondu bude vláda vycházet ze zásady, že běžné opravy mají být financovány z prostředků vlastníků domů a bytu, zatímco zkvalitňování existujícího bytového fondu (velké opravy, modernizace, zateplení) si „zaslouží“ podporu státu. Podpora zaměřená na zkvalitnění bytového fondu bude postupně rozšířena na celý bytový fond bez ohledu na technologii a materiál, které byly použity při výstavbě, avšak důraz na řešení problémů spojených s panelovými objekty a monofunkčními panelovými sídlišti zůstane zachován.

Rejstřík podpůrných nástrojů bude postupně upraven tak, aby lépe zohledňoval diferencované možnosti jednotlivých skupin obyvatelstva při zajištění vhodného bydlení, tzn. zejména aby umožňoval poskytnout větší pomoc těm domácnostem, které si nemohou zajistit vhodné bydlení vlastními silami:

- Domácnosti s vyššími příjmy, u nichž se předpokládá orientace zejména na vlastnické bydlení, budou podporovány tak jako dosud především prostřednictvím daňových úlev spojených se splácením hypotečních úvěrů a jiných úvěrů použitých na zajištění bydlení. Pokud si to situace na trhu s bydlením vyžádá, budou ve prospěch této cílové skupiny poskytovány i úrokové dotace snižující splátky hypotečních úvěrů. Možnost využití státem podporovaného stavebního spoření zůstane zachována.
- Domácnostem se středními příjmy, které se budou orientovat především na družstevní a nájemní bydlení, bude získání vhodného bydlení usnadněno především prostřednictvím zvýhodněných úvěrů a dotací poskytovaných bytovým družstvům a dalším subjektům, které budou toto bydlení stavět a poskytovat. Dalším pomoc bude pro tyto domácnosti i nadále představovat státem podporované stavební spoření.
- Domácnosti s nižšími příjmy, které nemohou na zajištění svého bydlení finančně participovat ani si nemohou dovolit platit nákladové nájemné, budou moci využívat výhod obecního nájemního bydlení, ať již existujícího, nebo nově stavěného s podporou státních dotací. Rozvoj neziskového nájemního bydlení pro uvedený typ domácností umožní vytvoření zcela nového zákona.

Kromě výše uvedených základních cílových skupin bude i nadále poskytována zvláštní podpora těm osobám, jejichž možnost zajistit si odpovídající bydlení je nějakým způsobem ztížena. Příjemcem zvláštní pomoci budou:

- Mladí lidé, u nichž je řešení bytové situace ztíženo souběhem začátku pracovní kariéry a zakládání rodiny.
- Osoby, které mají zvláštní potřeby v oblasti bydlení dané jejich věkem, zdravotním stavem apod., nebo jejichž možnost zajistit si vhodné bydlení je ztížena zhoršenými sociálními okolnostmi jejich dosavadního života. Tito lidé budou moci využívat finančně dostupné, tzv. podporované bydlení, jejichž výstavba bude i nadále podporována prostřednictvím státních dotací podmíněných poskytováním příslušných sociálních služeb.

V rámci připravovaných legislativních úprav v sociální politice (zákon o sociálních službách, zákon o životním minimu, zákon o hmotné nouzi, novela zákona o státní sociální podpoře) budou navrženy nástroje, které pozitivně ovlivní oblast řešení problémů s bydlením u domácností, které se dostaly do obtížné sociální situace. Zátěž výdaji na bydlení pomohou zmírnit dvě sociální dávky. Nově bude koncipován příspěvek na bydlení ze systému dávek státní sociální podpory, který se bude poskytovat nejen s přihlédnutím k výši příjmů, ale i k nákladům na bydlení. Pokud tato státní dávka nebude stačit, měl by být podle nového zákona o hmotné nouzi poskytován obcemi v samostatné působnosti doplatek na bydlení v tom případě, že obec nenajde pro občana jiné odpovídající řešení. Navrhovaná opatření v sociální politice⁷ nebudou omezovat trh s byty, mobilitu občanů za prací ani postavení a odpovědnost obcí v bytové politice.

⁷ Věcný záměr zákona o hmotné nouzi a zásady novelizace zákona o životním minimu schválila vláda svým usnesením dne 2. února 2005 č. 138.

Záměry v oblasti právního rámce bydlení

Nejdůležitějším úkolem v právní oblasti bude rekonstrukce občanského a obchodního zákoníku, která se významně promítne do dalších právních norem upravujících oblast bydlení. Úsilí vlády bude ve sledovaném období zaměřeno na vytvoření nové právní úpravy v následujících oblastech:

Vláda bude usilovat o vyřešení problematiky nájemného z bytu včetně formy jeho regulace, neboť se jedná o ekonomický nástroj s významnými dopady do fungování trhu s byty. Nová právní úprava nájemného bude navržena ve vztahu k předpokládaným funkcím jednotlivých částí nájemního sektoru na trhu s byty. Přípravě nového návrhu zákona bude předcházet analýza situace v nájemním sektoru a na ni navazující zpracování věcného záměru zákona.

V rámci rekonstrukce Občanského zákoníku bude zachován institut chráněného nájmu bytu, avšak vzájemné postavení nájemců a pronajímatelů bude oproti současnosti více vyváženo. Cílem připravovaných změn je umožnit pružné fungování trhu nájemního bydlení, jehož právní podstata spočívá v dočasném přenechání bytu jiné osobě k užívání za úplatu při respektování vzájemných práv a povinností vyplývajících z tohoto vztahu. Změny se budou týkat především přechodu nájmu v případě úmrtí nájemce, výměny bytu, bytových náhrad a ukončení nájmu bytu výpovědí ze strany pronajímatele, tedy institutů, které omezují vlastníka při disponování se svým majetkem a umožňují proloužení negativních důsledků dříve uplatňované sociálně nezacílené regulace nájemného.

Bude připraven nový zákon upravující vlastnictví bytů, jehož podstatou bude, tak jako dosud, dualistická koncepce, kdy vlastník jednotky je současně spoluvlastníkem společných částí domu. Nová právní úprava vyjasní postavení, majetkovou podstatu, funkce a činnost společenství vlastníků jednotek a jeho orgánů, nově upraví institut správce, a současně umožní odstranit dílčí překážky plynoucí ze současné právní úpravy, které využívání zákona o vlastnictví bytů dlouhodobě komplikují.

V rámci připravované rekonstrukce Obchodního zákoníku je navrženo zcela nově upravit právní rámec bytových družstev tak, aby těžiště jejich činnosti spočívalo v zajišťování bytových potřeb členů, a jejich činnost byla omezena natolik, aby bytová družstva mohla být bezrizikovým příjemcem státní podpory na výstavbu nájemních bytů. Pro bezproblémové fungování družstevního bydlení je současně nezbytná nová právní úprava nájmu družstevního bytu, neboť v současnosti zde existuje rozpor mezi právní úpravou, která chápe toto bydlení jako nájemní, a realitou, kdy se s družstevním bydlením zachází srovnatelně jako s vlastnickým bydlením.

Bude vytvořen právní rámec, který umožní vznik a rozvoj nájemního bydlení, které bude fungovat na neziskovém principu a bude určeno především domácnostem se středními a nižšími příjmy. Podstata nové právní úpravy bude spočívat ve vymezení postavení a činnosti vybraných právnických osob, které budou dodržovat zásady obecné prospěšnosti a budou stavět a poskytovat, s podporou veřejných prostředků, dostupné nájemní bydlení.

Odhad finančních nároků na státní rozpočet v letech 2005 až 2010 v mil. Kč:

	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Program „Podpora rozvoje bydlení“	1313	1350	1340	1340	1340	1162
Podpora hypotečního úvěrování	400	244	193	165	145	130
Celkem	1713	1594	1505	1505	1485	1292

4. Krátkodobý realizační program pro roky 2005 - 2006

Základem krátkodobého realizačního programu je Programové prohlášení vlády, ve kterém je formulován hlavní cíl bytové politiky - „vytvoření předpokladu, aby každá domácnost mohla na bytovém trhu najít a udržet finančně dostupné bydlení v odpovídající kvalitě“. Krátkodobý realizační program vychází také z Akčního programu Ministerstva pro místní rozvoj, v němž jsou zakotveny nejdůležitější úkoly pro období do roku 2006.

Pokud jde o nároky na veřejné finance, Krátkodobý realizační program respektuje střednědobý výdajový rámec a vychází z dokumentace, která již byla schválena Ministerstvem financí.

Základním cílem krátkodobého realizačního programu je dotvoření právního a ekonomického rámce pro oblast bydlení, který přispěje ke zlepšení situace v oblasti bydlení a umožní postupně přejít k cílovému stavu - standardní bytové politice realizované ve vyspělých evropských zemích.

Konkrétní cíle krátkodobého realizačního programu jsou tyto:

- Schválit v Parlamentu návrh zákona o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně některých zákonů, a zahájit realizaci výstavby družstevních bytů. V souvislosti s přijetím výše uvedeného zákona je nezbytné připravit prováděcí předpis - nařízení vlády, kterým se stanoví výše a postup při poskytování podpory výstavby bytů a popř. další podrobnosti.
Termín: Předpokládaná účinnost zákona je 1. července 2005
- Zpracovat paragrafové znění zákona o vlastnictví bytů, na základě vládou schváleného věcného záměru zákona.
Termín: Návrh paragrafovaného znění bude vládě předložen v průběhu roku 2005.
- Vyhodnotit odlišnosti existujících hladin nájemného na základě zpracování údajů, zjišťovaných běžným statistickým šetřením spotřebitelských cen, prováděným pro účely sledování vývoje inflace Českým statistickým úřadem a rozšířeným o jednorázové zjištění vybraných charakteristik bytů. Výsledky analýzy poskytnou základní pohled na souvislost dosažené hladiny nájemného volně smlouveného s jinými charakteristikami bytů, resp. lokalit, a případnou souvislost mezi dosaženou hladinou dříve regulovaných nájmů a hladinou volných nájmů.
Termín: Statistické šetření bude realizováno v 1. čtvrtletí 2005.
- Připravit návrh věcného záměru zákona o nájemném z bytu a na základě schváleného věcného záměru připravit paragrafované znění zákona o nájemném z bytu. Věcný záměr zákona počítá s přechodným obdobím, kdy bude využit existující informační systém daný vyhláškou číslo 540/2002 Sb. a její přílohou č. 17 uvádějící tržní ceny nemovitostí, využitelné pro výpočet nájemného zvolením vhodného koeficientu. Tento ukazatel má tržní proměnné a není již pouze administrativním rozhodnutím. Zaručuje reflexi místních podmínek a umožní na většině území přejít na ekonomické náklady nájemného. Výjimky velkých měst budou řešeny postupným uvolněním rozdílu mezi faktickým a nově zjištěným nájemným. Návrh zákona je předkládán de facto souběžně s touto koncepcí.
Termín: Návrh věcného záměru zákona bude vládě předložen v březnu 2005.

- Připravit návrh věcného záměru zákona, který vymezí podmínky, na základě nichž bude možno poskytovat podporu na výstavbu nájemních bytů vybraným právníckým osobám dodržujícím zásady obecné prospěšnosti. Na základě věcného záměru zákona připravit návrh paragrafovaného znění.
Termín: návrh věcného záměru zákona bude předložen vládě v březnu 2005.
- Analyzovat ve spolupráci s Ministerstvem obrany, Ministerstvem spravedlnosti a Ministerstvem vnitra situaci v oblasti úpravy služebních bytů a bytových potřeb ozbrojených složek a na základě provedených analýz projednat návrhy na řešení situace jednotlivých resortů.
Termín: Do roku 2006.
- Posuzovat slučitelnost poskytovaných podpor v oblasti bydlení s právem ES z hlediska principů společného trhu a nenarušování volné hospodářské soutěže. Na základě tohoto posouzení upravit existující podpůrné nástroje.
Termín: Průběžně.
- Připravit dlouhodobý výhled činnosti Státního fondu rozvoje bydlení, připravit dlouhodobé nástroje podpory investic do bydlení a do technické infrastruktury jako stimulaci toku soukromých finančních prostředků. Současně vymezit vzájemnou souhru nástrojů realizovaných MMR a SFRB.
Termín: Návrh výhledu činnosti bude připraven do konce roku 2005.
- Připravit návrh na ponechání snížené sazby DPH pro stavební práce pro účely bydlení, zejména ve vazbě na situaci, kdy se jedná o výstavbu, rekonstrukci, modernizaci a opravy bytů včetně investic do bytů v nebytových domech.
Termín: Návrh bude připraven do konce roku 2005.
- Pro účely možného uplatnění snížené sazby DPH na stavební práce sociálního charakteru od roku 1. ledna 2008 vymezit pojem „sociální bydlení“.
Termín: Návrh bude připraven do roku 2006.
- Připravit analýzu role obcí v oblasti bydlení a navrhnout změny v zákoně o obcích a popř. v jiných právních předpisech tak, aby ČR byla schopna plnit své závazky vyplývající z jejího členství v EU a z Národního plánu sociálního začleňování. Jedná se zejména o řešení bydlení pro osoby, které jsou znevýhodněny zdravotním stavem, věkem, sociálními okolnostmi svého života a které jsou ohroženy chudobou a sociálním vyloučením.
Termín: Právní analýza doplněná příslušnými návrhy bude zpracována v průběhu roku 2005.
- Realizovat projekt Prostorová a sociální segregace zaměřený na analýzu příčin a důsledků územní segregace a možnosti její prevence. Uspořádání odborného pracovního semináře, konference určené představitelům místní správy a realizace výzkumu, jehož výsledky budou sloužit při přípravě systémových opatření v různých oblastech věcného působení MMR.
Termín: Seminář a konference budou realizovány v průběhu roku 2005, výzkum bude dokončen v roce 2006.

- Pokračovat v poskytování podpory určené mladým manželům a osobám do 36 let, které pečují o děti, na pořízení bydlení.
Termín: Průběžně.
- Zahájit poskytování dotací na výstavbu technické infrastruktury v souladu s předpisem Evropských společenství⁸ podle pravidla de minimis, na rozvojových plochách pro bydlení ve vlastnictví obcí, především na venkově, a podporu poskytovat pouze obcím, kde je již vybudována kanalizace a vodovod. V této souvislosti vymezit pojem technická infrastruktura s ohledem na ekologickou udržitelnost nové výstavby.
Termín: vyhlášení dotačního titulu 15.2.2005
- Bezodkladně zahájit jednání o možnosti využití Strukturálních fondů Evropské unie pro oblast bydlení. Vzhledem k tomu, že bydlení bylo dosud vyloučeno z oblastí, na něž je možné využívat Strukturální fondy, je nutné navrhnout, nejlépe po dohodě s ostatními novými členskými zeměmi EU diskusi o modifikaci Strukturálních fondů tak, aby se tento absolutní zákaz zrušil, min. doplnit výjimku – např. pro segment panelových sídlišť, kde je reálná hrozba sociálního vyloučení. Regenerací rozsáhlých panelových sídlišť s cílem prevence jejich „stigmatizace“ je možné předcházet vzniku kumulace „problémových“ skupin obyvatel a tím i následným vysokým nárokům na podporu v sociální i bezpečnostní oblasti.
Termín předložení návrhů Evropské komisi: 31.3.2005
- Řešit dlouhodobě zanedbávanou údržbu zejména panelových domů. Vyhodnotit výsledky jednání odborníků SFRB, ČMZRB, MPO a MMR o dostupnosti programu „PANEL“ a po jeho notifikaci komisí EU zahájit jednání o dalším řešení.
Termín zahájení jednání: ve II. pololetí 2005.
- V oblasti osvěty, informací, metodické pomoci pokračovat s pořádáním tzv. konzultačních dnů a též s příspěvkem na činnost nestátních neziskových organizací z rozpočtové kapitoly MMR a zajišťovat nezbytné základní metodiky pro realizaci nových zákonů či nařízení.
Termín: Průběžně.

⁸ Nařízení komise Evropských společenství č. 69/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o založení ES na podporu de minimis.

Přílohy č. 1. – 4.

Hlavní cíle formulované v Konceptci z roku 1999 (2001) a jejich naplnění

V koncepci byly formulovány konkrétní záměry týkající se především právního rámce bydlení a podpůrných ekonomických nástrojů. Do jaké míry se nejdůležitější z těchto záměrů podařilo naplnit, je uvedeno dále:

Odstranění problémů bránících optimálnímu fungování nájemního sektoru: Jednalo se především o ukončení regulace nájemného a přijetí zákona, na základě něhož bude nájemné sjednáváno dohodou a jehož zvyšování bude usnadněno prostřednictvím principu v místě obvyklého nájemného, a dále o novelizaci právní úpravy nájemních vztahů s cílem lépe vyvážit postavení obou smluvních stran. Sociální důsledky nové úpravy nájemného měly být řešeny prostřednictvím nového příspěvku na nájemné. Regulace nájemného byla v roce 2003 v důsledku rozhodnutí Ústavního soudu zrušena, avšak nový zákon o nájemném se nepodařilo přijmout, neboť nebyl nalezen potřebný odborný a politický konsensus. Potřebných změn nebylo dosaženo ani v oblasti nájemního práva; zamýšlená novelizace byla opuštěna s odkazem na připravovanou rekodifikaci občanského zákoníku, která však dosud nebyla realizována. V důsledku těchto skutečností přetrvávají v oblasti nájemního bydlení negativní důsledky dříve uplatňované regulace a nevyvážené úpravy nájemních vztahů; zvyšování nájemného, které je ponecháno pouze na dohodě smluvních stran, je ve většině případů zablokováno. Změny v oblasti adresných sociálních dávek na bydlení budou realizovány v souvislosti s koncepčními změnami v oblasti životního minima a celého systému sociálních dávek (věcný záměr byl již vypracován).

Zlepšení právní úpravy vlastnictví bytů a družstevního bydlení: Novelty zákona o vlastnictví bytů, které byly přijaty a jejichž cílem bylo vyřešit problémy spojené s fungováním a zejména správou domů s byty ve vlastnictví, se však ukázaly jako nedostatečné, a proto bylo posléze rozhodnuto vypracovat nový zákon, jehož věcný záměr bude do konce roku 2004 předložen vládě. Příprava nové právní úpravy družstevního bydlení s cílem vyvážit bytová družstva z rámce obchodních společností, do něhož jsou dnes zařazena, byla odložena s odkazem na připravovanou rekodifikaci obchodního práva, která však nebyla dosud dokončena.

Vytvoření právního rámce umožňujícího vznik a fungování neziskového nájemního bydlení: Vládní návrh zákona o obecně prospěšných bytových družstvech, založený na principu zvláštní právnické osoby, byl Poslaneckou sněmovnou parlamentu zamítnut. V reakci na výhrady k zamítnutému návrhu zákona bylo posléze rozhodnuto, že záměr bude realizován postupně, a to nejprve prostřednictvím podpory tzv. členského - družstevního bydlení, a poté prostřednictvím právní úpravy ryze nájemního - "nečlenského" nájemního bydlení. Právní úprava podpory výstavby družstevních bytů byla v roce 2004 schválena vládou; věcný záměr právního rámce pro výstavbu a poskytování čistě nájemních bytů bude připraven v roce 2005.

Vytvoření mimorozpočtového fondu určeného na financování bydlení: Tohoto záměru bylo dosaženo prostřednictvím přijetí zákona o Státním fondu rozvoje bydlení. Z rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení jsou od doby jeho vzniku (tj. od roku 2000) financovány nejrůznější podpůrné programy zaměřené na bytovou výstavbu, opravy bytového fondu apod. Pozdější záměr novelizovat tento zákon tak, aby byl fond orientován především na poskytování návratných forem podpory a došlo k vyjasnění jeho vztahu k MMR, se dosud nepodařilo naplnit.

Zlepšení existujících podpůrných nástrojů zaměřených na novou výstavbu, opravy a modernizace bytového fondu apod.: Těchto záměrů se podařilo zčásti dosáhnout tím, že došlo ke zvýšení podpory odstraňování zanedbané údržby, oprav, modernizací panelových objektů a k vytvoření program na podporu regenerace panelových sídlišť, a také tím, že došlo ke zrušení některých nedostatečně využívaných nebo neúčinných podpor a vytvoření podpor nových. Zvýšení celkové účinnosti podpůrných nástrojů se však nepodařilo dosáhnout.

Vytvoření nových nástrojů zaměřených na podporu mladých lidí při pořízení bydlení: V roce 2002 byla přijata dvě nařízení vlády, na základě nichž jsou poskytovány mladým lidem do 36 let zvýhodněné úvěry na výstavbu vlastnického bydlení a úrokové dotace k hypotečním úvěrům na koupi staršího vlastnického bydlení. V roce 2004 bylo přijato nové nařízení vlády upravující podmínky poskytování nízkoúročeného úvěru pro mladé manžele a mladé rodiče s dětmi do 36 let na pořízení nového či staršího bytu, včetně bytu družstevního.

Vytvoření nových nástrojů zaměřených na výstavbu bydlení pro osoby se specifickými potřebami v oblasti bydlení, které jsou dány např. věkem či zdravotním stavem těchto osob, ztíženými sociálními okolnostmi jejich života apod.: V roce 2003 byl vytvořen nový program, na základě něhož jsou obcím poskytovány dotace na výstavbu tzv. podporovaného bydlení pro uvedené cílové skupiny obyvatelstva. Ve stejném roce byl vytvořen i druhý dotační titul zaměřený na výstavbu obecních nájemních bytů pro domácnosti s vymezenými příjmy.

Vyjasnění a posílení role obcí v rámci novelizace zákona o obcích: Tento záměr se podařilo naplnit jen z části. Novela zákona o obcích z roku 2000 sice již obsahuje ustanovení, v němž je uvedeno, že úkolem obce je pečovat o uspokojování potřeb svých občanů včetně potřeby bydlení, ale problém skutečné role obcí v oblasti bydlení tímto vyřešen nebyl.

Vnější rámec bytové politiky

V roce 2003 představoval **hrubý domácí produkt** vztažený na obyvatele cca 72,5% úrovně EU-25. Předpokládá se pokračování dynamiky ekonomického výkonu. Odhady relativní výše HDP vůči EU-25 činí pro rok 2004 celých 75 % a 77 % pro rok 2005.

Po historicky nejnižší úrovni **úrokových sazeb** od počátku ekonomické transformace v letech 2003 a 2004 lze očekávat postupný, nikoli však zásadní nárůst. Nízké úrokové sazby se odrazily ve **vysoké míře dlouhodobého zadlužení domácností**, a to nejen v případě investic, ale i spotřebitelských úvěrů a leasingových smluv, což vede k obavám o budoucí schopnost domácností splácet úvěry.

Po mimořádně nízkém růstu **hladiny spotřebitelských cen** v roce 2003 dochází k postupnému zrychlení dynamiky míry inflace, mimo jiné v důsledku nezbytných harmonizačních úprav v oblasti nepřímých daní. Odhady průměrné míry inflace pro rok 2004 činí 2,9, pro rok 2005 činí 3,3 %, tedy mírný růst cen, v dlouhodobém výhledu by se měl zmenšovat postupně podíl vlivu administrativních opatření (regulovaných či věcně usměrňovaných cen) na růst cen.

Cenová hladina konečné spotřeby domácností v ČR dosáhla v roce 2002 zhruba 53,1 % průměrné cenové hladiny EU, což je méně, než odpovídá rozdílu v ekonomické úrovni. Důvodem je nižší úroveň cen domácích zdrojů a nižší úroveň mezd. Také přetrvávající cenové regulace a historicky vzniklé distorze v cenových relacích jsou příčinou výrazného odstupů naší cenové hladiny. Sbližování cenových hladin je limitováno konkurenceschopností ekonomiky v mezinárodním srovnání.

Ceny nemovitostí v nedávné minulosti rostly taženy poptávkou v očekávání vstupu do EU a také díky nízkým úrokům u hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření. Po vstupu do EU přestal působit faktor expektace; v dalším období se předpokládá stabilizace cen nemovitostí při prohloubení regionální diferenciace.

Stavební výroba v posledních letech výrazně roste (objem stavebních prací v roce 2003 byl reálně o 8,9 % vyšší než v roce 2002). Pokračující růst stavebnictví v roce 2004 představují zejména práce na stavbách dopravní infrastruktury, nových developerských projektech administrativních center, ale také na bytové výstavbě. Ke značnému zvýšení stavební produkce přitom došlo za současného působení významného zvýšení produktivity práce ve stavební výrobě.

Produktivita práce měřená vytvořeným HDP na zaměstnanou osobu v paritách kupní síly je za rok 2003 odhadována na 54,7 % úrovně EU-15. Růst produktivity práce v českém průmyslu a strukturální změny v poptávce po pracovních silách si vybírají svoji daň v úrovni **míry registrované nezaměstnanosti**, která se pohybuje kolem 10 %.

Průměrná měsíční nominální mzda v roce 2003 činila 16917 Kč. Ze sledování diferenciace mezd vyplývá, že v roce 2003 byly nejčtetnějšími mzdy v intervalu 15 - 16 tis. Kč. Zatímco v minulosti se zvyšovala mzdová diferenciace zejména vlivem nadprůměrných nárůstů nejvyšších mezd, nyní dochází ke zvětšování diferenciace i ve středních mzdových pásmech. V roce 2003 se uvádí hodnota mediánu mezd 16707 Kč.

Podle Mikrocensu 2002 byl **čistý peněžní příjem (ČPP)** hospodařící **domácnosti** za rok 2002 měsíčně v průměru 19 338 Kč. ČPP do 10 tis. Kč mělo 22 % domácností a žilo v nich 11,2 % obyvatel (jde zejména o jednočlenné domácnosti). Čistý peněžní příjem ve výši 10 – 20 tis.

Kč mělo 40,9 % domácností, 39,8 % obyvatel a příjem 20 – 25 tis. Kč mělo 13,6 % domácností, 17 % osob. Celkově tedy čistý peněžní příjem do 25 tis. Kč mělo 76,6 % domácností tj. 68 % osob.

Lze očekávat **zvýšení diferenciaci příjmů a mezd**, která je v porovnání s evropskými zeměmi stále nízká. Tento vývoj, k němuž dojde v důsledku růstu zaměstnanosti v oborech s vysokými nároky na kvalifikaci a pomalejšího růstu sociálních dávek než růstu mezd, se odrazí v urychlení procesu sociální diferenciaci v oblasti bydlení. ČR patří k zemím s nízkou mírou chudoby. Ačkoliv se chudoba v ČR v posledních letech mírně prohloubila, přesto se nachází pod průměrem za EU-25. Oproti ostatním státům však ČR má **vysokou koncentraci osob těsně nad prahem chudoby**. V této souvislosti lze očekávat pokračování procesu vytěsňování znevýhodněných skupin osob mimo oblast podpůrných nástrojů bytové politiky provázené prohlubováním jejich sociální a prostorové segregace.

Celkový **počet obyvatel** v roce 2003 poprvé od roku 1995 vzrostl na 10 211 tis. k 31.12. Příčinou bylo kladné saldo zahraniční migrace. Obyvatelé ubývají zejména ve městech s počtem obyvatel vyšších než 10 tis.

Demografická skladba obyvatelstva je výrazně ovlivněna zejména natalitní vlnou 70. let. Tehdejší mimořádně prudký růst porodnosti (jako důsledek kumulace vlivu existence silných poválečných ročníků v plodném věku a dočasně působících pronatalitních opatření), se dodnes projevuje v mimořádném početním zastoupení generace mladých narozených v letech 1971 až 1979. Příznivý vliv tohoto jevu v současné době na ekonomiku - tato generace vstupuje do věku ekonomické aktivity - však zároveň představuje silný tlak na bytový trh. S prodlužováním věku v nejstarších věkových skupinách, s působením nových trendů v životním stylu v mladších věkových skupinách došlo k výraznému zmenšení průměrné velikosti domácností. Při absolutním úbytku obyvatel oproti počátku 90. let přibýlo cenových domácností, zejména však domácností jednotlivců. Důsledkem je "zhoršení" ukazatele vybavenosti cenových domácností byty (89,6 trvale obydlených bytů na 100 domácností).

Demografické trendy - úhrnná plodnost zůstává nízká. V delším období se předpokládá mírné zvýšení. V důsledku toho bude základní charakteristikou budoucího vývoje věkového složení **populační stárnutí**. Proces stárnutí obyvatelstva s výrazným klesáním počtu nejmladších vlivem nízké porodnosti (stoupá počet osob 80 a více letých - dožívají se ho relativně silné ročníky a prodlužuje se věk) se urychlí. Podle projekce Českého statistického úřadu se do roku 2010 nepředpokládá významná změna v počtu obyvatel, do roku 2050 by se měl počet osob starších 65 let⁹ více než zdvojnásobit. Nejrychleji poroste počet obyvatel v nejvyšší věkové skupině, počet obyvatel nad 85 let věku by se měl zvýšit až na pětinasobek současného stavu. Podle údajů ze Sčítání lidu, domů a bytů v roce 2001 žije 85 % všech obyvatel ČR v **rodinách**. Převažujícím typem domácností zůstávají úplné rodiny, jejich počet však stále klesá. Dlouhodobým trendem je zvyšování podílu neúplných rodin. Do budoucna lze očekávat, že **růst počtu jednočlenných domácností**. V oblasti bydlení se odrazí především ve změně struktury bytových potřeb.

Váženým problémem české ekonomiky je **fiskální nerovnováha**; veřejné rozpočty nejsou vyrovnané. Z vývoje veřejných financí je patrná existence strukturálních problémů. Deficity nemají cyklickou povahu, ale jsou důsledkem trvale rostoucích mandatorních výdajů a expanzivní fiskální politiky cílené na posílení ekonomického růstu. Nejvážnějším rizikem ve střednědobém horizontu je nerovnováha veřejných financí v případě, že se nepodaří zcela prosadit jejich reformu.

⁹ Projekce ČSÚ 2003.

V oblasti bydlení lze očekávat, v souvislosti s **reformou veřejných financí**, tlak na snižování mandatorních výdajů. Rozsah výdajů do oblasti bydlení bude vymezen střednědobým výdajovým rámcem zahrnujícím jak kapitolu ministerstva, tak Státní fond rozvoje bydlení. Tím budou eliminovány výkyvy spojené s dosavadním jednoročním stanovováním objemů rozpočtových výdajů. Současně se tím výrazně omezí rozšiřování rejstříku podpůrných nástrojů neboť případnému zavedení nových nástrojů bude muset předcházet zrušení nástrojů starých a nevyhovujících. Poskytování veřejných prostředků bude spojeno s pravidelným vyhodnocováním účelnosti a účinnosti intervenčních nástrojů.

Po **vstupu do EU** v květnu 2004 začíná česká ekonomika postupně využívat nejen výhody plynoucí ze základních ekonomických svobod (volný pohyb zboží, služeb, práce a kapitálu), ale i pozitivní vliv tlaku na zlepšování institucionálního prostředí, včetně tlaku na obezřetnost při poskytování jakýchkoli forem veřejné podpory.

Ačkoliv bytová politika nepatří do kompetence Evropské unie, je Evropskou unií ovlivňována. Nejsilnější vliv na bytovou politiku členských zemí a tedy i ČR má politika **sociální soudružnosti**, která patří k nejdůležitějším záměrům EU. V této souvislosti ČR stejně jako ostatní státy EU vypracovala svůj Národní akční plán sociálního začleňování, jehož cílem je zajistit problémům chudoby a sociálního vyloučení náležitou pozornost a přispět k jejich řešení. Politika sociálního začleňování se tak promítá do ostatních relevantních oblastí, mezi kterými zaujímá oblast bydlení významné místo.

Do bytové politiky ČR se samozřejmě promítnou i zásady a požadavky týkající se **poskytování veřejné podpory** (tak aby veřejná podpora neohrozila hospodářskou soutěž), zásady a požadavky týkající se **veřejných zakázek, jednotné daně z přidané hodnoty, energetických úspor, ochrany spotřebitelů** apod.

Vliv vstupu do EU na oblast bydlení bude ovlivněn dočasnými výjimkami týkajícími se udržení **snížené sazby DPH pro bytovou výstavbu** a **omezení nabývání nemovitostí** k vedlejšímu bydlení cizinci, které vláda ČR na přechodnou dobu vyjednala.

Stávající podpůrné nástroje v oblasti bydlení

A. Programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj

1. Program „Podpora rozvoje bydlení“

1.1. Podpora regenerace panelových sídlišť – podle nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť

Cílem podprogramu je vytvořit podmínky pro postupnou přeměnu stávajících monofunkčních sídlištních celků na atraktivní polyfunkční městské části. Formou podpory je účelová dotace poskytovaná až do výše 70 % rozpočtových nákladů na jednotlivé aktivity směřujících k naplnění tohoto cíle. Podporu může získat obec, na jejímž území se nachází panelové sídliště o celkovém počtu nejméně 150 bytů. Podpora je poskytována např. na zpracování regulačního plánu panelového sídliště, výstavbu dopravní a technické infrastruktury včetně pěších komunikací, veřejných prostranství a cyklistických stezek, vybudování protihlukových stěn, odstavných a parkovacích stání, úpravy a budování veřejných rekreačních ploch apod.

1.2. Podpora výstavby nájemních bytů

Cílem podprogramu je podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obcí určených pro příjmově vymezené osoby. Podmínky programu neumožňují sdružování finančních prostředků obce s jinou právnickou či fyzickou osobou s výjimkou jiné obce. Obec nesmí převést vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytu na jinou osobu. Výše dotace činí maximálně 550 tis. Kč na jeden byt, max. 630 tis. Kč pokud je nutno současně vybudovat místní, účelové komunikace, vodovod a kanalizaci. V souladu se závazky Ministerstva pro místní rozvoj týkajícími se hospodárného nakládání s energií¹⁰ je navržena odstupňovaná výše dotace v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.2.1. Podpora výstavby nájemních bytů na venkově

Podpora výstavby nájemních bytů je dotačním titulem v rámci podprogramu Podpora výstavby nájemních bytů. Cílem je, v souladu s principy udržitelného rozvoje venkova, podporovat vznik nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby v nevyužívaných budovách na území obce s nejvýše 1 999 obyvateli. Výše dotace je odstupňovaná v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.2.2. Podpora výstavby technické infrastruktury pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů

Podpora výstavby technické infrastruktury je dotačním titulem v rámci podprogramu Podpora výstavby nájemních bytů. Cílem je výstavbou technické infrastruktury rozšířit nabídku zainventovaných pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Dotace je poskytována v souladu s předpisem Evropských společenství¹¹ podle pravidla de minimis, na rozvojových plochách pro bydlení ve vlastnictví obcí. Podpora se poskytuje

¹⁰ Státní program na podporu úspor energie pro rok 2005 podle Usnesení vlády ČR č. 1105 z roku 2004

¹¹ Nařízení komise Evropských společenství č. 69/2001 ze dne 12. ledna 2001 o použití článků 87 a 88 Smlouvy o založení ES na podporu de minimis.

pouze obcím, kde je současně budovaná komunikace, kanalizace a vodovod. Výše dotace činí maximálně 80 tis. Kč na jeden budoucí byt postavený na zainvestovaném pozemku.

1.3. Podpora výstavby podporovaných bytů

Cílem podprogramu je podpora výstavby nájemních bytů ve vlastnictví obce pro osoby, které jsou znevýhodněny v přístupu k bydlení nejen z důvodu své příjmové situace, ale i z dalších důvodů, z nichž vyplývají zvláštní potřeby v této oblasti. Program zahrnuje tři dotační tituly: **1. Chráněný byt**, na který je poskytována dotace v maximální výši 600 až 800 tis. Kč v závislosti na velikosti obce, je určen osobám se sníženou soběstačností z důvodů zdravotních či z důvodu pokročilého věku. **2. Byt na půl cesty**, na který je poskytována dotace v maximální výši 600 tis. Kč, je určen osobám, které mají snížené schopnosti začlenit se do života běžné společnosti. Podmínkou poskytnutí dotace u prvních dvou dotačních titulů je poskytování sociálních služeb. **3. Vstupní byt**, na který je poskytována dotace až do 250 tis. Kč, je určen osobám, které v důsledku nepříznivých životních okolností nemají přístup k bydlení, přičemž jsou schopny plnit povinnosti vyplývající z nájemního vztahu. Obec může sdružit finanční prostředky pouze s obcí nebo s právnickými osobami založenými k poskytování zdravotních a sociálních služeb, dále s obecně prospěšnými společnostmi, církevními organizacemi apod. V souladu se závazky Ministerstva pro místní rozvoj týkajícími se hospodárného nakládání s energií¹⁰ je navržena odstupňovaná výše dotace v závislosti na způsobu řešení tepelně technických vlastností budovy.

1.4 Podpora oprav vad panelové bytové výstavby

Cílem podprogramu je pomoc vlastníkům domů postavených panelovou technologií při nezbytných opravách nejzávažnějších vad způsobujících havarijní stav bytového domu. Na opravu vad a poruch musí být vydáno rozhodnutí stavebního úřadu podle § 87 a 94 stavebního zákona. Podpora má formu neinvestiční dotace poskytované až do 40 % skutečných nákladů, maximálně však 45 tis. Kč na jednu bytovou jednotku. Příjemcem dotace jsou všichni vlastníci bytových domů a bytů - obce, bytová družstva, fyzické, právnické osoby.

1.5 Podpora oprav domovních olověných rozvodů

Cílem podprogramu je zainteresovat vlastníky bytových domů, rodinných domů a bytů k provedení výměny olověných domovních rozvodů, snížit koncentraci olova v pitné vodě a splnit tak závazky vyplývající z povinnosti České republiky zajistit implementaci právních předpisů Evropských společenství v oblasti životního prostředí, které se týkají obsahu olova v pitné vodě. Podpora má charakter přímé neinvestiční finanční dotace poskytované prostřednictvím fondů obcí vlastníkům trvale užívaného bytového nebo rodinného domu nebo vlastníkům bytu s olověnými domovními rozvody. Dotace se poskytuje do výše maximálně 40% skutečných nákladů na výměnu olověných rozvodů v objektu, maximálně však 20 tis. Kč na bytovou jednotku.

2. Podpora hypotečních úvěrů

2.1. Podpora hypotečního úvěrování pro mladé lidi do 36 let – podle nařízení vlády č. 249/2002 Sb., o podmínkách poskytování příspěvků k hypotečním úvěrům osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.

Cílem podpory je zvýšit dostupnost vlastnického bydlení pro mladé lidi. Podpora je zaměřena na pořízení staršího bydlení, tj. bytu nebo rodinného domu a je poskytována ve formě úrokové dotace k hypotečnímu úvěru; úroková dotace se poskytuje pouze k hypotečnímu úvěru nebo jeho části do výše 800 tis. Kč v případě pořízení bytu, resp. do výše 1,5 mil. Kč v případě pořízení rodinného domu. Příjemcem podpory může být mladý člověk,

kteřý v roce podání žádosti o tuto podporu nedovršil věk 36 let a v době podání žádosti nemá ve vlastnictví ani ve spoluvlastnictví bytový dům, rodinný dům nebo byt; pokud žádají o podporu manželé, musí uvedené podmínky splnit oba. Rodinný dům nebo byt, který byl pořízen s touto podporou, musí po dobu jejího poskytování sloužit k trvalému bydlení příjemce podpory. Výše úrokové dotace se pohybuje od 1 do 4 procentních bodů v závislosti na průměrné výši úrokových sazeb, za které poskytly hypoteční banky nové úvěry se státní podporou v předešlém kalendářním roce a poskytuje se maximálně po dobu deseti let.

B. Podpory financované ze Státního fondu rozvoje bydlení

1. Podpora výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby – podle nařízení vlády č. 146/2003 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby

Cílem podpory je výstavba nájemních bytů ve vlastnictví obcí určených pro příjmově vymezené osoby. Výše dotace činí maximálně 550 tis. Kč, resp. 630 tis. Kč na jeden byt v závislosti na tom, zda je nutno současně vybudovat místní, účelové komunikace či sítě technického vybavení. Podmínky podpory neumožňují sdružování finančních prostředků obce s jinou právnickou či fyzickou osobou s výjimkou jiné obce. Obec nesmí převést vlastnické ani spoluvlastnické právo k bytu na jinou osobu. V průběhu roku 2005 se předpokládá novela nařízení vlády, která by řešila sjednocení podmínek poskytování podpory podle Programu podpory výstavby nájemních bytů a technické infrastruktury a nařízení vlády č. 146/2003 Sb. týkající se především hospodárného nakládání s energiemi,

2. Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na novou bytovou výstavbu – podle nařízení vlády č. 97/2002 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb.

Cílem zvýhodněného úvěru je zvýšit dostupnost nového vlastního bydlení mladým lidem, kteří vlastní bydlení nemají. Žadatel nesmí v roce podání žádosti dovršit věk 36 let a nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu, jsou-li žadatelem manželé, musí uvedené podmínky splnit oba. Byt nebo rodinný dům s jedním bytem postavený s pomocí tohoto úvěru musí po dobu splácení úvěru sloužit k bydlení žadatele, kterému byl úvěr poskytnut. Podlahová plocha všech místností bytu, včetně místností, které tvoří příslušenství bytu, nesmí překročit 80 m² a podlahová plocha všech místností bytu v rodinném domě s jedním bytem včetně místností, které tvoří příslušenství bytu kromě garáže, nesmí překročit 120 m².

3. Poskytování nízkouročených úvěrů mladým lidem do 36 let na pořízení bytu – podle nařízení vlády č. 616/2004 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let

Cílem zvýhodněného úvěru je umožnit mladým lidem do 36 let – manželům žijícím v manželství nebo samostatným osobám, které trvale pečují o nezletilé dítě – pořízení bydlení. Úvěr je možno využít k financování výstavby bytu, koupě bytu nebo úhrady za převod členských práv a povinností v bytovém družstvu. Žadatelem mohou být manželé, pokud alespoň jeden z manželů nedosáhne v roce podání žádosti věku 36 let nebo samostatně žijící osoba trvale pečující o dítě, která nedosáhne v roce podání žádosti věku 36 let. Žadatel nesmí být v době podání žádosti o úvěr vlastníkem bytu, bytového domu nebo rodinného domu nebo nájemcem družstevního bytu, jsou-li žadatelem manželé, musí podmínku splnit oba. Úvěr může být poskytnut do výše 300 tisíc Kč, jeho splatnost je nejdéle 20 let, úročí se 2 %.

Počátek splácení jistiny úvěru může být odložen nejdéle na dobu deseti let ode dne, kdy bylo s čerpáním úvěru započato. Ze sociálních, rodinných a jiných závažných důvodů může Fond povolit přerušování splácení jistiny úvěru, nejdéle však na dobu dvou let. Velikost bytu nebo rodinného domu není limitována. Pokud je byt pořízován výstavbou, bude v případě narození dítěte v době po uzavření úvěrové smlouvy nesplacená část jistiny úvěru snížena o 30 tis. Kč za každé narozené dítě (nebo osvojené).

4. Program PANEL – podle nařízení vlády č. 299/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy, modernizace nebo regenerace panelových domů, ve znění pozdějších předpisů

Cílem podpory je usnadnit financování komplexních oprav bytových domů postavených panelovou technologií zahrnující též zlepšení jejich tepelně technických vlastností. Předmětem opravy, modernizace nebo regenerace panelového domu musí být vždy nejméně oprava statických poruch, rekonstrukce rozvodů (zdravotní instalace, plyn, topení, elektroinstalace) a zlepšení tepelně technických vlastností; to neplatí, jestliže stav panelového domu některou z těchto oprav, modernizací nebo regenerací nevyžaduje. Podpora se poskytovala ve výši rozdílu splátek úvěru odpovídající snížení úroku z úvěru o 3 a v okresech uvedených v příloze nařízení vlády o 4, resp. 5 procentních bodů; v současné době je výše podpory sjednocena na 4 procentní body. Podpora se vztahuje na úvěr nebo jeho část, jehož výše nepřekročí částku 4 800 Kč na 1 m² podlahové plochy bytu, a to i v případě, že je poskytnutý úvěr vyšší. Podpora je vyplácena po celou dobu splácení úvěru, nejvýše však po dobu 15 let od data uzavření smlouvy o poskytnutí podpory. V rámci programu lze také získat bankovní záruku Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. Podpora poskytovaná na základě programu PANEL musí být notifikována Evropskou komisí.

C. Podpory poskytované jinými resorty

1. Podpora stavebního spoření – zákon č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, ve znění pozdějších předpisů

Hlavním cílem podpory je zajištění plynulé akumulace finančních prostředků, které stavební spořitelny poskytují ve formě úvěrů na financování bytových potřeb. S účinností od 1. 1. 2004 vstoupila v platnost novela zákona č. 96/1993 Sb., o stavebním spoření, která významným způsobem pozměnila parametry systému stavebního spoření v České republice. Zejména na smlouvy uzavřené po datu účinnosti tohoto zákona se vztahují následující parametry – doba spoření je minimálně 6 let a státní podpora činí 15 % z uspořené částky v příslušném kalendářním roce, maximálně však z částky 20 000 Kč. Příjemcem podpory jsou fyzické osoby – účastníci stavebního spoření. Poskytnutí příspěvku není záměrně vázáno na využití v oblasti bydlení, neboť jeho cílem je podpora přátelsky spořících klientů.

2. Příspěvek na bydlení – zákon č. 117/1995 Sb., o státní sociální podpoře, ve znění pozdějších předpisů

Příspěvek na bydlení přispívá na krytí nákladů na bydlení rodinám či jednotlivcům s nízkými příjmy. Poskytování příspěvku podléhá testování příjmů rodiny za kalendářní čtvrtletí. Jestliže příjem v rodině byl v uplynulém kalendářním čtvrtletí nižší než 1,6 násobek životního minima rodiny, má vlastník bytu či nájemce, přihlášený v bytě k trvalému pobytu, nárok na příspěvek na bydlení. Příspěvek se poskytuje bez ohledu na to, v jakém bytě oprávněná osoba bydlí, zda jde o byt obecní, družstevní, v soukromém vlastnictví anebo zda jde o byt ve vlastním domě a jaké jsou skutečné náklady na bydlení.

3. Dávky sociální péče – zákon č. 482/1991 Sb., o sociální potřebnosti, ve znění pozdějších předpisů

Jednorázové nebo měsíčně se opakující peněžité nebo věcné dávky doplňují sociálně potřebným domácnostem jejich nedostatečný příjem na takovou úroveň, aby mohly zabezpečit svoje základní životní potřeby (kromě osobních potřeb také nezbytné náklady na domácnost). Přitom se přihlíží k částkám životního minima a ke skutečným odůvodněným nákladům domácností na tyto potřeby, kdy jsou brány v úvahu m.j. i doložené skutečné náklady na bydlení v přiměřeném bytě.

4. Podpora vlastníků při zateplování objektů

Cílem programu vyhlášeného Českou energetickou agenturou je podpora snižování energetické náročnosti budov. Podpora se poskytuje vlastníků a spoluvlastníkům bytových domů na opatření ke snížení spotřeby paliv a energie v budovách. Kritériem při posuzování projektů je maximální přínos v úspoře energie dosažený poskytnutou státní podporou.

5. Úhrada majetkové újmy bankám

Cílem úhrady ze státního rozpočtu je vyrovnání majetkové újmy bankám, které poskytovaly v minulých letech zvýhodněné úvěry (s úrokovou sazbou ve výši 1 % a 2,7 %) na družstevní a individuální bytovou výstavbu. Finanční prostředky jsou poskytovány ze státního rozpočtu na základě § 45 zákona č. 21/1992 Sb., o bankách, ve znění pozdějších předpisů. Úhrada spočívá ve vyrovnání nízkých úrokových sazeb do výše diskontní sazby.

D. Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)

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

Od daně z příjmu jsou osvobozeny:

- příjmy z prodeje rodinného domu, bytu, včetně podílu na společných částech domu nebo spoluvlastnického podílu, včetně souvisejícího pozemku, pokud v něm prodávající měl bydliště nejméně po dobu 2 let bezprostředně před prodejem;
- příjmy z prodeje nemovitostí, bytů a nebytových prostor výše neuvedených, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu pěti let; nejsou-li zahrnuty do obchodního majetku;
- příjmy z převodu členských práv družstva, z převodu majetkových podílů na transformovaném družstvu, přesahuje-li doba mezi nabytím a převodem dobu pěti let;
- úroky z vkladů ze stavebního spoření, včetně úroků ze státní podpory;
- úrokové výnosy z hypotečních zástavních listů;
- dotace ze státního rozpočtu, z rozpočtu měst, obcí, vyšších územních samosprávných celků, státních fondů, z přidělených grantů nebo příspěvek ze státního rozpočtu poskytnutý na pořízení hmotného investičního majetku či na jeho zhodnocení;
- příjem získaný formou nabytí vlastnictví k bytu jako náhrady za uvolnění bytu, a dále náhrada (odstupné) za uvolnění bytu, vyplacená uživateli bytu za podmínky, že náhradu (odstupné) použil nebo použije na uspokojení bytové potřeby nejpozději do jednoho roku následujícího po roce, v němž náhradu (odstupné) přijal. Obdobně se postupuje i u příjmů z úplatného převodu práv a povinností spojených s členstvím v družstvu, pokud v souvislosti s tímto převodem bude zrušena nájemní smlouva k bytu, použije-li poplatník získané prostředky na uspokojení bytové potřeby;

- příjmy nabyvatele bytu, garáže a ateliéru, popřípadě spoluvlastnického podílu na nebytovém prostoru, přijatého v souvislosti se vzájemným vypořádáním prostředků podle § 24 odst. 7 a 8 zákona o vlastnictví bytů;
- příjmy vlastníka bytu nebo nebytového prostoru 1. plynoucí jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu o vlastnictví bytů ve věcném plnění, pokud tak vyplývá ze smlouvy o výstavbě dalšího bytu, nebo nebytového prostoru, popřípadě jejich částí za předpokladu, že se vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo tak stanoví zvláštní předpis, 2. plynoucí jako důsledek úhrady výdajů (nákladů) na opravy, údržbu a technické zhodnocení společných částí domu s byty a nebytovými prostory ve vlastnictví podle zvláštního právního předpisu o vlastnictví bytů jiným vlastníkem bytu nebo nebytového prostoru v domě ve věcném plnění, a to ve výši rozdílu převyšujícího povinnost vlastníka bytu nebo nebytového prostoru v domě hradit uvedené náklady a výdaje podle velikosti spoluvlastnického podílu na společných částech domu, za předpokladu, že se vlastníci bytů a nebytových prostorů v domě písemně dohodnou o úhradě uvedených nákladů a výdajů jinak, než podle výše spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nebo tak stanoví zvláštní právní předpis;
- příjmy
 1. z cenově regulovaného nájemného z bytů, z nájemného z garáží a z úhrad za plnění poskytovaná s užíváním těchto bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, zřízených po roce 1958, na jejichž výstavbu byla poskytnuta finanční, úvěrová a jiná pomoc podle zvláštních právních předpisů,
 2. z nájemného z bytů a garáží v domech ve vlastnictví a spoluvlastnictví bytových družstev, označovaných podle dřívějších předpisů jako lidová bytová družstva, a z nájemného z bytů a garáží užívaných společníky nebo členy poplatníků, vzniklých proto, aby se stali vlastníky domů.
- Odečitatelné položky od základu daně z příjmu.
- Fyzické osoby čerpající hypoteční úvěr nebo úvěr ze stavebního spoření mají možnost odečíst zaplacené úroky ze základu pro výpočet daně z příjmu.
- Zrychlené odpisy z pořizovací nebo reprodukční pořizovací ceny domu.

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

Od daně z nemovitosti jsou osvobozeny:

- stavby a pozemky ve vlastnictví státu;
- stavby a pozemky ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí;
- novostavby obytných domů ve vlastnictví fyzických osob a byty ve vlastnictví fyzických osob v novostavbách obytných domů, pokud slouží k trvalému bydlení vlastníků nebo osob blízkých (osvobození od daně na dobu 15 let od kolaudace);
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které pobírají dávky sociální péče na základě zákona o sociální potřebnosti a jsou držiteli průkazů ZTP a ZTP/P, a to v rozsahu, v jakém slouží k jejich trvalému bydlení;
- stavby s provedenými změnami způsobu vytápění z pevných paliv na systém využívající obnovitelné energie solární, větrné, geotermální, biomasy, anebo změny spočívající ve snížení tepelné náročnosti stavby stavebními úpravami, na které bylo vydáno stavební povolení (osvobození od daně na dobu 5 let);

- obytné domy vrácené fyzickým osobám v restituci (osvobození od daně do r. 2007);
- obytné domy ve vlastnictví fyzických osob, které byly postavené před r. 1948 (osvobození od daně do roku 2007).

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

- U dodání bytového domu, rodinného domu a bytu jako součásti těchto domů, a to i nedokončených, včetně stavebních a montážních prací spojených s jejich výstavbou, rekonstrukcí, modernizací a opravami včetně konstrukcí, materiálů, strojů a zařízení, které se do nich jako jejich součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují, se uplatní snížená sazba daně.
- U převodu bytového domu, rodinného domu a bytu se uplatní snížená sazba daně, pokud zákon nestanoví jinak v § 56.
- Převod staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně po uplynutí tří let od nabytí nebo kolaudace.
- Finanční pronájem staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně, s výjimkou uzavření smlouvy o finančním pronájmu do pěti let po nabytí nebo kolaudaci stavby nebo před nabytím či kolaudací stavby.
- Převod pozemků, včetně finančního pronájmu, je osvobozen od daně, s výjimkou převodu stavebních pozemků. Stavebním pozemkem se pro účely tohoto zákona rozumí nezastavěný pozemek, na kterém může být podle stavebního povolení provedena stavba spojená se zemí pevným základem. Nezastavěným pozemkem se rozumí pozemek, na kterém není stavba jako věc.
- Nájem pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor je osvobozen od daně. Osvobození se nevztahuje na krátkodobý nájem, nájem prostor a míst k parkování vozidel.
- Plátce se může rozhodnout, že u nájmu pozemků, staveb, bytů a nebytových prostor jiným plátcům pro účely uskutečňování jejich ekonomických činností se uplatňuje daň.

Bytová politika v zemích EU

Základní trendy

Základní trendy v oblasti bytové politiky v zemích EU i vybraných přístupujících zemích jsou detailně popsány v mnoha zahraničních i českých knižních publikacích (např. Donner 2000, Lux et al. 2002, Lux (ed.) 2003). Ačkoliv potřeba uspokojivého bydlení je akcentována v řadě mezinárodních dokumentů (například Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Globální strategie bydlení do roku 2000, Agenda 21 a řada dalších), v právních rádech většiny zemí nemá právo na bydlení přímo vynutitelný charakter.

Účast veřejných rozpočtů „starých“ členských zemí EU v oblasti bydlení se tak v současnosti méně zaměřuje na novou výstavbu veřejných (obecních, státních) bytů a více naopak na zajištění rovnějšího přístupu k bydlení a parciální intervence v těch oblastech, kde volný trh s bydlením selhává. Reformulace bytových politik vyspělých zemí v průběhu 80. a 90. let minulého století vedla k omezení veřejných výdajů ve sféře bydlení a většímu důrazu na vytváření podmínek pro širší zapojení soukromého kapitálu. Ačkoliv bytová politika je v kompetenci jednotlivých členských zemí, Kleinman (1998, 248) identifikuje následující trendy společné bytovým politikám zemí EU v průběhu 90. let:

- větší důraz na úlohu trhu při zajišťování produkce, alokace a financování bydlení;
- větší podpora vlastnického sektoru bydlení;
- přechod od důrazu na novou výstavbu k důrazu na regeneraci stávajícího bytového fondu;
- větší důraz na efektivitu a efektivnost nástrojů bytové politiky;
- větší důraz na úlohu trhu a spolupráci se soukromým sektorem i v oblasti sociálního bydlení;
- důraz na efektivnější zacílení podpor v oblasti sociálního bydlení v souvislosti s obecným trendem sociální politiky směrem k větší selektivnosti;
- deregulace v oblasti financování bydlení a soukromého nájemního bydlení.

Podobně i v těch přístupujících zemích, které prochází transformací k tržní ekonomice a demokratickému systému, došlo po změně společenského režimu zpravidla k prudkému poklesu státních výdajů do bydlení. Narozdíl od existujících členů EU však pokles státního intervencionismu nebyl doprovázen nutnými reformami zajišťujícími nahrazení státních výdajů neziskovými aktivitami či soukromým kapitálem. V mnoha zemích nebyly dosud vytvořeny optimální podmínky pro rozvoj hypotečního úvěrování (mezi důvody patří byrokracie, korupce, nedostatečná legislativní ochrana, dlouhý soudní proces, pomalé zápisy do katastrů/registrů aj.), dlouhodobě funkční legislativní úprava fungování společenství vlastníků, definice sociálního bydlení, efektivní příspěvek na bydlení pro sociálně potřebné domácnosti, podmínky pro rozvoj neziskového sektoru a zejména pak nebyly zásadnějším způsobem upraveny regulační bariéry v oblasti nájemního bydlení.

Reforma se v těchto zemích projevila zejména zásadní změnou ve vlastnické struktuře bydlení ve prospěch vlastnického bydlení. S výjimkou Polska a České republiky uplatnily přístupující tranzitivní země tzv. právo na koupi, tj. právo nájemníků koupit za centrálně stanovených, cenově výhodných, podmínek užívaný nájemní byt do svého vlastnictví.

Financování bydlení a dostupnost bydlení

Financování bydlení ve „starých“ zemích EU je stále zajišťováno kombinací veřejných financí a soukromého kapitálu, přestože se na základě výše zmíněných reforem účast veřejných financí velmi podstatně snížila (v Nizozemí, například, prakticky zcela zmizela).

Sociální bydlení je provozováno buď obcemi či neziskovými organizacemi. V minulosti byla výstavba i provoz sociálního bydlení do velké míry podporovány z veřejných prostředků, avšak díky výraznému zvýšení nájemného v posledních 20 letech byly provozní subvence často zcela odstraněny a kapitálové dotace zkráceny. I zde je stále větší důraz kladen na spoluúcast soukromého kapitálu či zajištění potřebných financí pro novou výstavbu sociálních bytů z mimorozpočtových zdrojů (Velká Británie, Německo, Francie, Nizozemí, aj.). Nájemné bývá zpravidla stanovováno na úrovni nákladů spojených s pořízením a provozem sociálních bytů (nákladové nájemné) snížených o případné provozní dotace, v některých zemích je však využíván koncept k příjmu vztaženého nájemného (Irsko, Portugalsko). Pokles či odstranění provozních subvencí byl kompenzován, jak bylo zmíněno výše, výraznějším zvýšením nájemného v sociálních bytech.

Alokace uvolněných či nově postavených sociálních bytů začala být více restriktivní ve prospěch sociálně potřebných domácností. Tento trend společně se zvyšováním nájemného umocnil tzv. rezidualizaci sociálního bydlení, tj. sociální segregaci příjmově nejslabších domácností v sociálním bydlení, která však započala samočinně již v 70. letech zejména z důvodu nízké kvality nových sociálních bytů (panelová výstavba), byrokratického managementu bytového fondu a stigmatizace sociálního bydlení. Sociální bydlení však nadále představuje důležitou část bytového fondu evropských zemí a jeden ze dvou pilířů při zajišťování dostatečné finanční dostupnosti bydlení sociálně potřebných domácností (vedle příspěvku na bydlení). Z důvodu výše zmíněných negativních zkušeností však bývá v současnosti upřednostňován model sociálního bydlení provozovaného neziskovými soukromými bytovými asociacemi (zejména pak Velká Británie, Nizozemí, Francie, Irsko, aj.) před obecním bydlením.

V oblasti **soukromého nájemního bydlení** došlo (v mnoha zemích již daleko dříve než až v průběhu dvou posledních dekad minulého století) k přechodu od poválečné plošné regulace nájemného první generace k regulaci nájemného druhé generace, jež bere více v úvahu tržní faktory, lokální a regionální diferenciaci cen a v zásadě kopíruje tržní nabídku a poptávku (volně tržní nájemné). Systém regulace nájemného druhé generace má v zásadě dvě základní podoby: systém místně obvyklého nájemného (Německo, Francie) nebo systém nákladově kontrolovaného nájemného provázeného kontrolou zisku pronajímatelů (Nizozemí).

Mimo Německo však hlavní část bytového fondu „starých“ členských zemí EU tvoří **vlastnické bydlení**. Pořízení vlastnického bydlení je v současnosti zejména financováno prostřednictvím komerčních hypotečních úvěrů; v severských zemích, ale také např. ve Španělsku, i prostřednictvím hypotečních (v závislosti na sociální potřebnosti i kvalifikovaných) úvěrů od státem podporovaných či vlastněných fondů. Podobně jako v oblasti bytové politiky proběhla ve stejném období také ve většině zemí zásadnější deregulace bankovního sektoru a hypotečního financování spojená, mimo jiné, s legislativní úpravou sekuritizace hypotečních produktů (hypoteční bankovníctví). Zvýšení konkurence a likvidity s sebou přineslo výrazné zlepšení dostupnosti komerčních úvěrových produktů a zejména pak zlepšení výběru nejrůznějších variant splácení úvěru či fixace úroku (zejména

ve Velké Británii). Hypoteční úvěr se stal standardním nástrojem při pořizování vlastního bydlení a je i přes vysoké ceny nemovitostí díky široké nabídce zpravidla dostupný i pro středně příjmově silné skupiny domácností.

V některých zemích existuje možnost odpisu úroků z hypotečních úvěrů z daňového základu daně z příjmu, ale z důvodu jeho regresivního charakteru (podporuje hlavně příjmově nejsilnější domácnosti) byl tento typ fiskální podpory v jiných již také zrušen (Velká Británie, Francie). Hypoteční úvěrování v některých zemích (Německo, Rakousko, v pozměněné podobě Francie) doplňuje také systém stavebního spoření. Jakkoliv je často tento systém podrobován kritice expertů z oblasti financí, ve výše zmíněných vyspělých zemích díky své pečlivé legislativní úpravě snižující potenciální míru zneužití a neefektivního využívání státní podpory umožňuje těm, kteří si pořizují své první vlastnické bydlení, naspořit či prostřednictvím nízkouročeného úvěru získat potřebné finance ke koupi bytu, jež nejsou kryty z hypotečního úvěru.

Příjmově slabší domácnosti pak dočasně či trvale využívají buď sociálního či soukromého nájemního bydlení, kde stát příjmově nejslabším domácnostem přispívá na krytí nákladů na nájemné formou pečlivě otestovaného příspěvku na bydlení (resp. nájemné). Role adresného příspěvku na bydlení se v posledních 20 letech v bytových politikách „starých“ členských zemí EU prudce zvýšila. Výše příspěvku se zpravidla vypočítává s přihlédnutím ke skutečným čistým příjmům domácnosti a skutečným výdajům na bydlení (někdy také velikosti rodiny v rámci prorodinné vládní politiky); výdaje jsou však omezeny lokálními průměry a tarify užitné plochy bytu ve vztahu k velikosti domácnosti. Příspěvek na bydlení (nájemné) je mnohem méně považován za sociální dávku a mnohem více spíše za nástroj bytové politiky. Narozdíl od sociálního bydlení, jež podporuje nabídku bydlení, je příspěvek podporou poptávky bydlení. Z tohoto důvodu také v některých zemích nespadá do kompetence resortu odpovědného za sociální dávky, ale resortu odpovědného za bytovou politiku (Francie).

Systémy financování bydlení v přistupujících zemích jsou často konglomerátem ne příliš efektivních programů a nástrojů, jež nevedou ani k podstatnému zvýšení finanční dostupnosti bydlení (i přes svou relativní finanční náročnost jako např. speciální „tranzitivní“ systém stavebního spoření) ani k zavedení dlouhodobě udržitelné bytové politiky. Z důvodu privatizace bytového fondu a marginalizace nájemního bydlení se podpory často soustředí zejména do oblasti vlastnického bydlení (zvláště Maďarsko). Privatizací bývalého státního/obecního bytového fondu některé země rovněž v zásadě zcela rezignovaly na pokračování v jakékoliv aktivnější bytové politice (Estonsko). Mnohé země (Slovensko, ČR) se rovněž snaží nahradit nedostatečnou rychlost v oblasti nutných legislativních reforem vytvářením nových dotačních programů, jež však nejsou často předem dobře připraveny a vedou ke zneužití. Pozitivní hodnocení vývoje bytové politiky se zpravidla objevuje pouze v kontextu Polska, které deregulací v nájemním sektoru, definicí sociálního bydlení, novelizací příspěvku na nájemné a vytvořením nezávislých neziskových bytových asociací asi nejpečlivěji následovalo trend patrný ve „starých“ členských zemích EU.

Literatura

Donner, Ch. 2000.

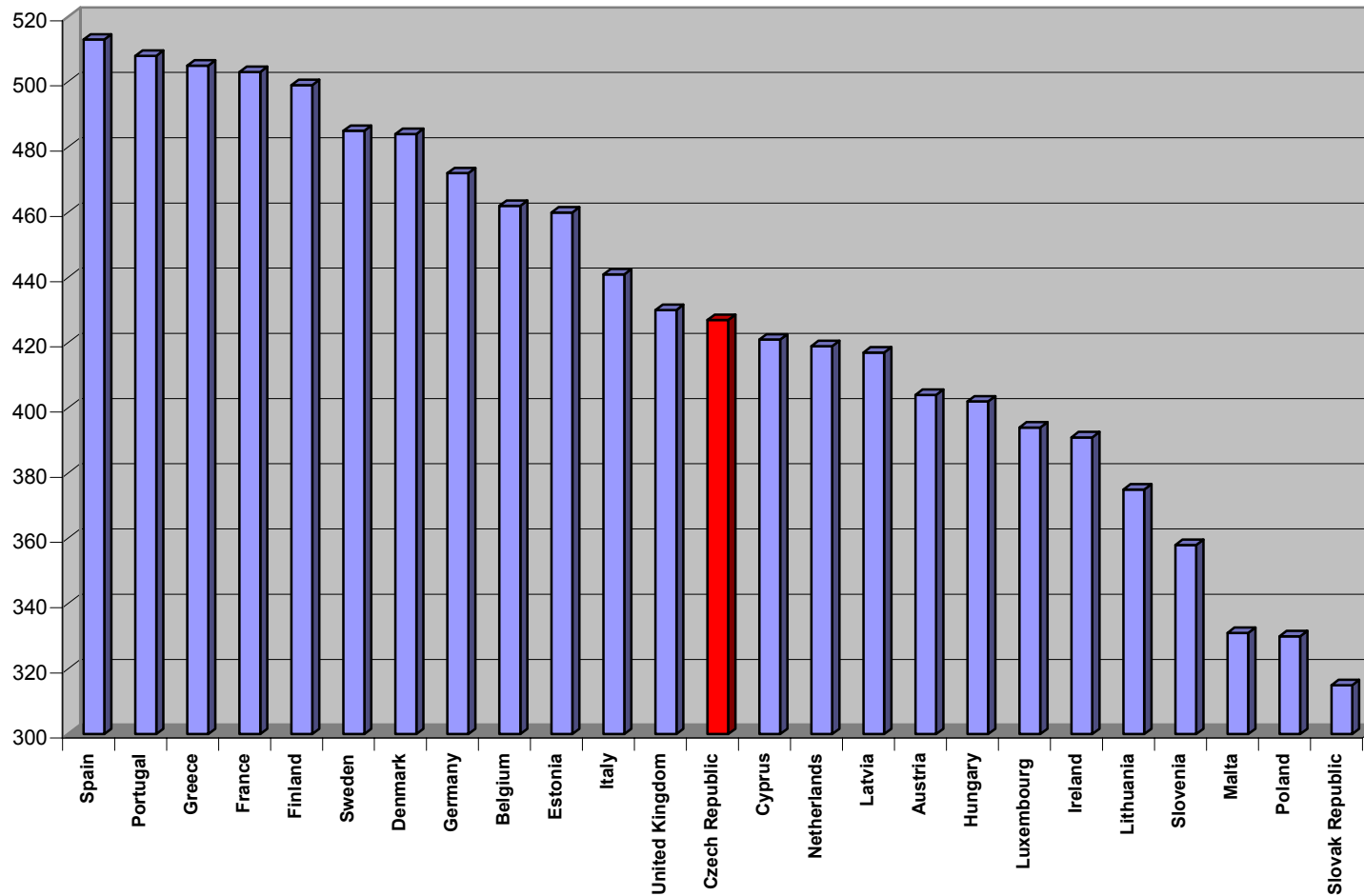
Kleinman M. (1998). Western European Housing Policies. Convergence or Collapse? In: Kleinman M., W. Matznetter, M. Stephens „*European Integration and Housing Policy*“, pp. 242-256. London: Routledge.

Lux, M. 2002. (ed.) *Bydlení – věc veřejná* (Housing – Res Publica). Praha: SLON.

Lux, M. 2003. (ed.) *Housing Policy: An End or A New Beginning*. Budapest: LGI, Open Society Institute.

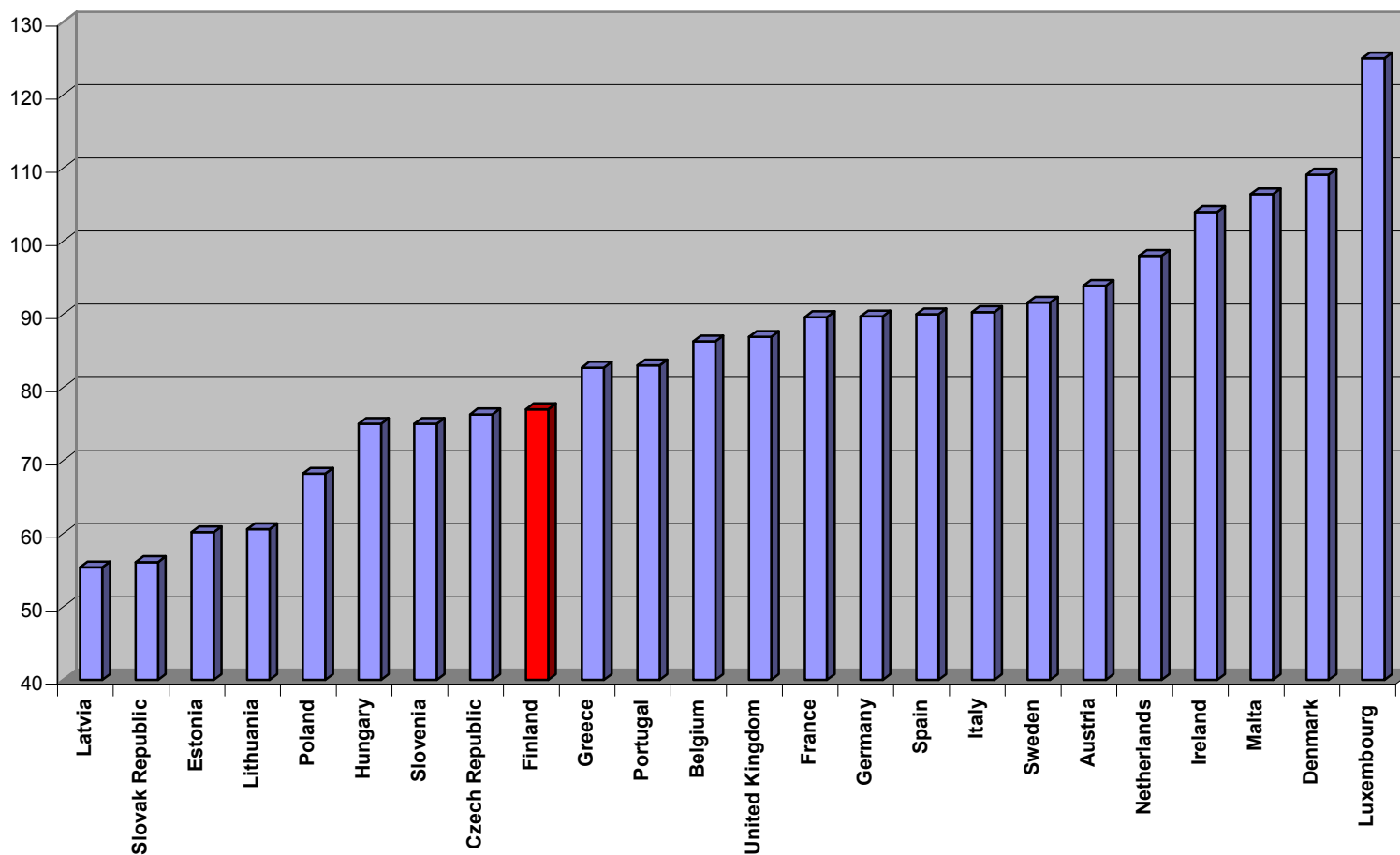
Grafické přílohy

Počet bytů na 1000 obyvatel v zemích EU



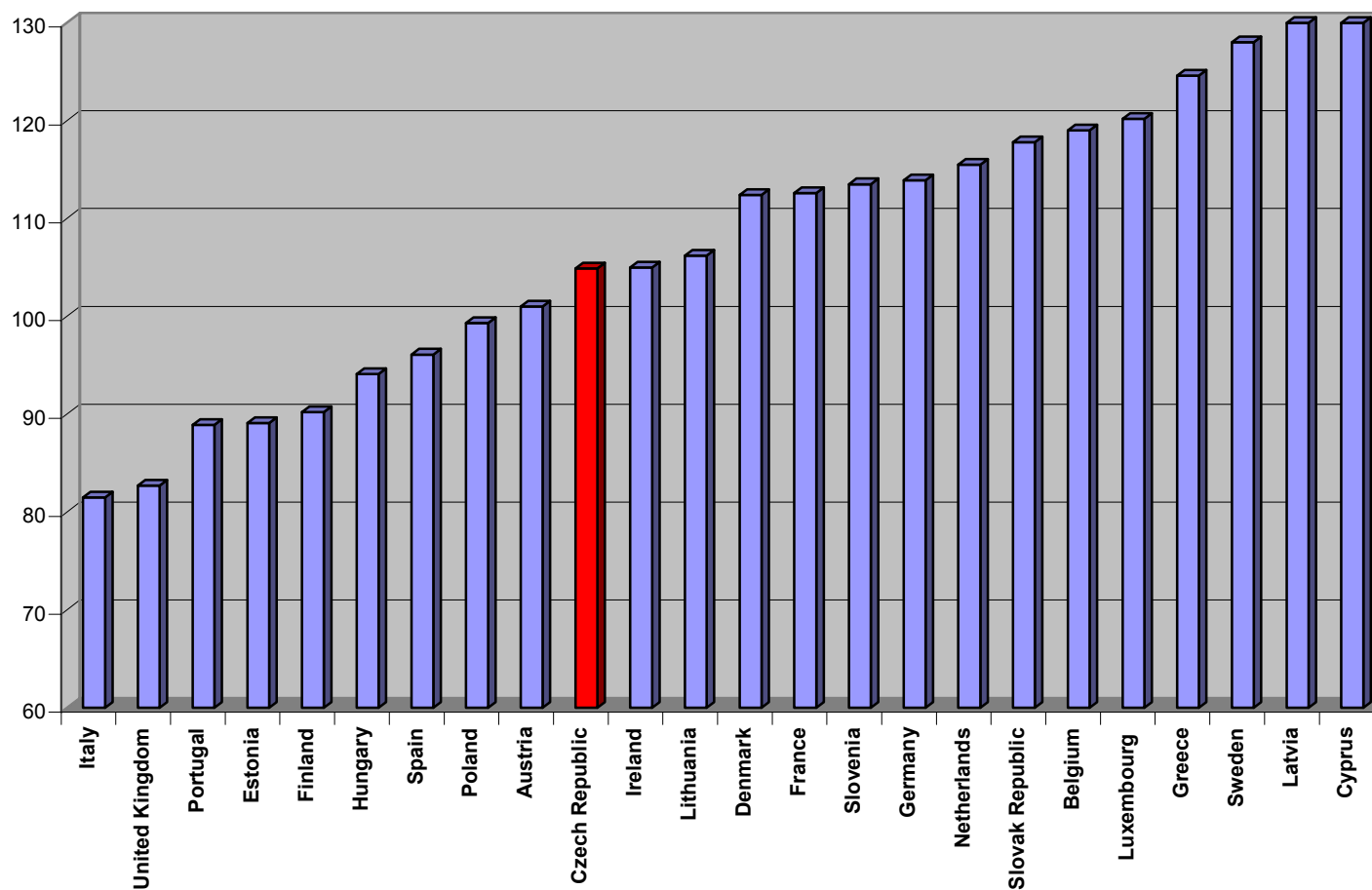
(Zdroj: „Housing Statistics in the EU, 2004“, data za Rakousko a Slovensko jen za obydlené byty)

Průměrná celková podlahová plocha existujících bytů v zemích EU (v m²/byt)



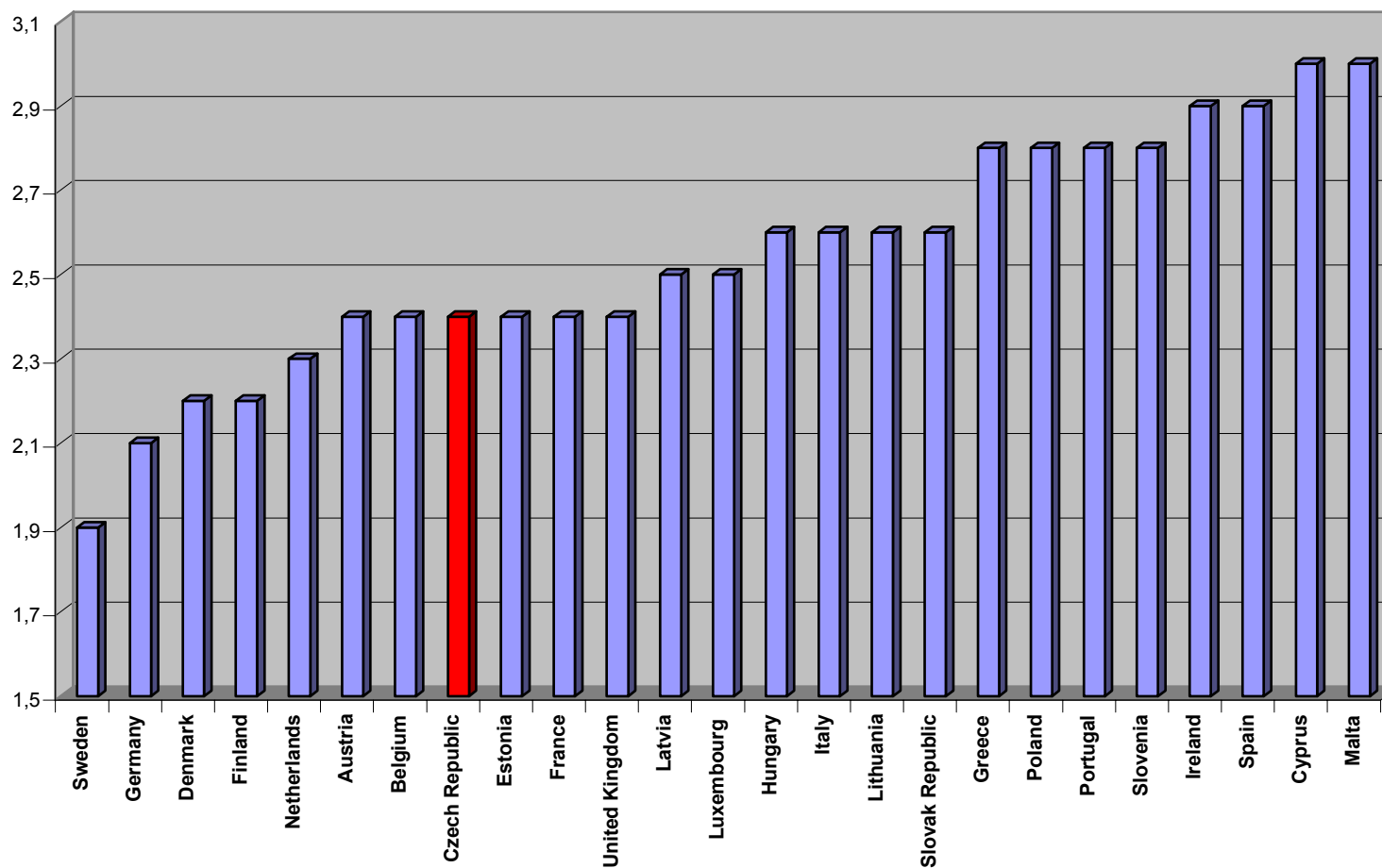
(Zdroj: „Housing Statistics in the EU, 2004“; data za V. Británii a Dánsko se týkají plochy obytných místností)

Průměrná celková podlahová plocha nově stavěných bytů v zemích EU (v m²/byt)



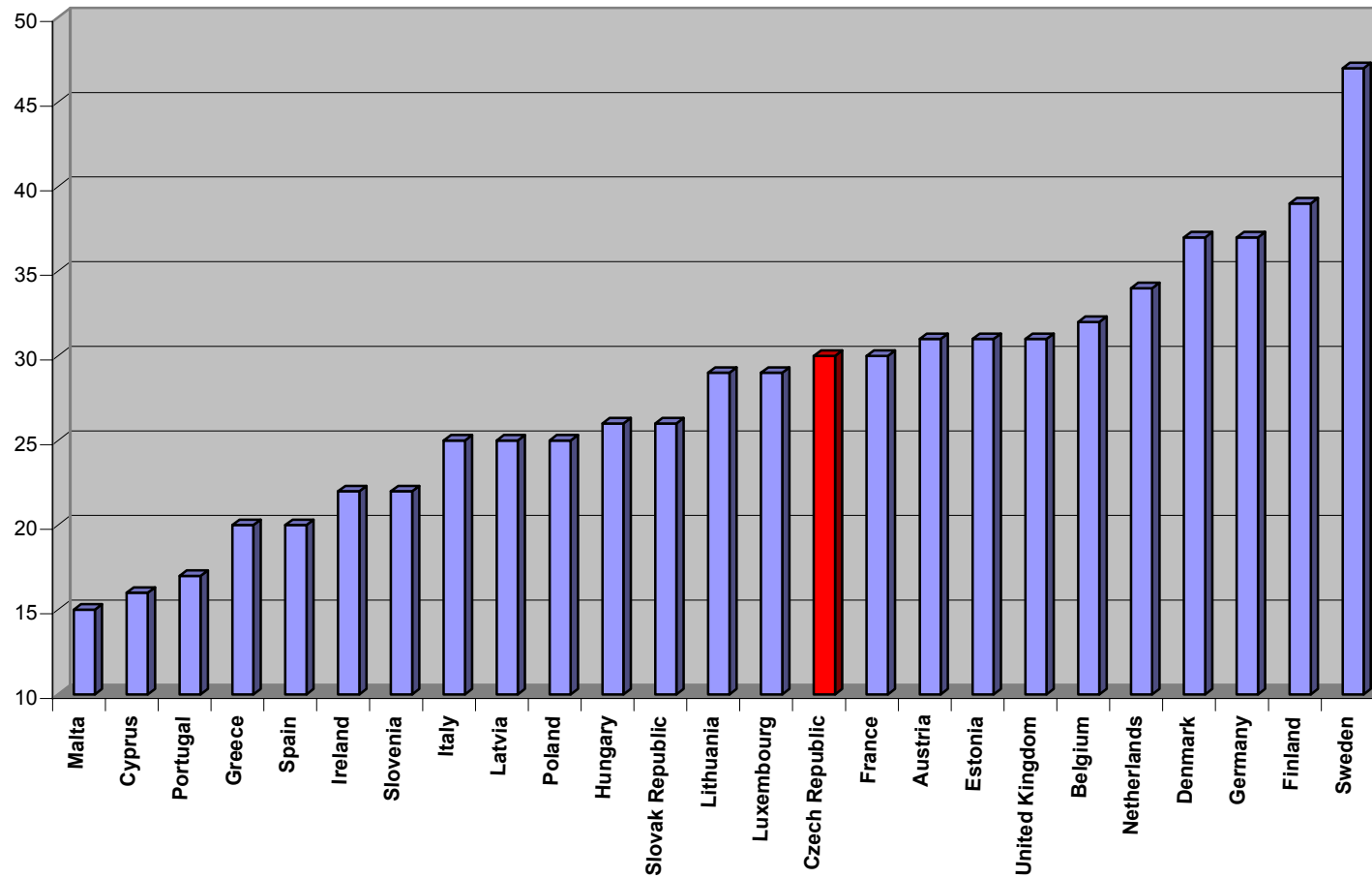
(Zdroj: „Housing Statistics in the EU, 2004“; údaj za Maltu není k dispozici, údaj za V. Británii zahrnuje jen Anglii)

Průměrný počet členů domácnosti zemí EU



(Zdroj: „Housing Statistics in the EU, 2004“)

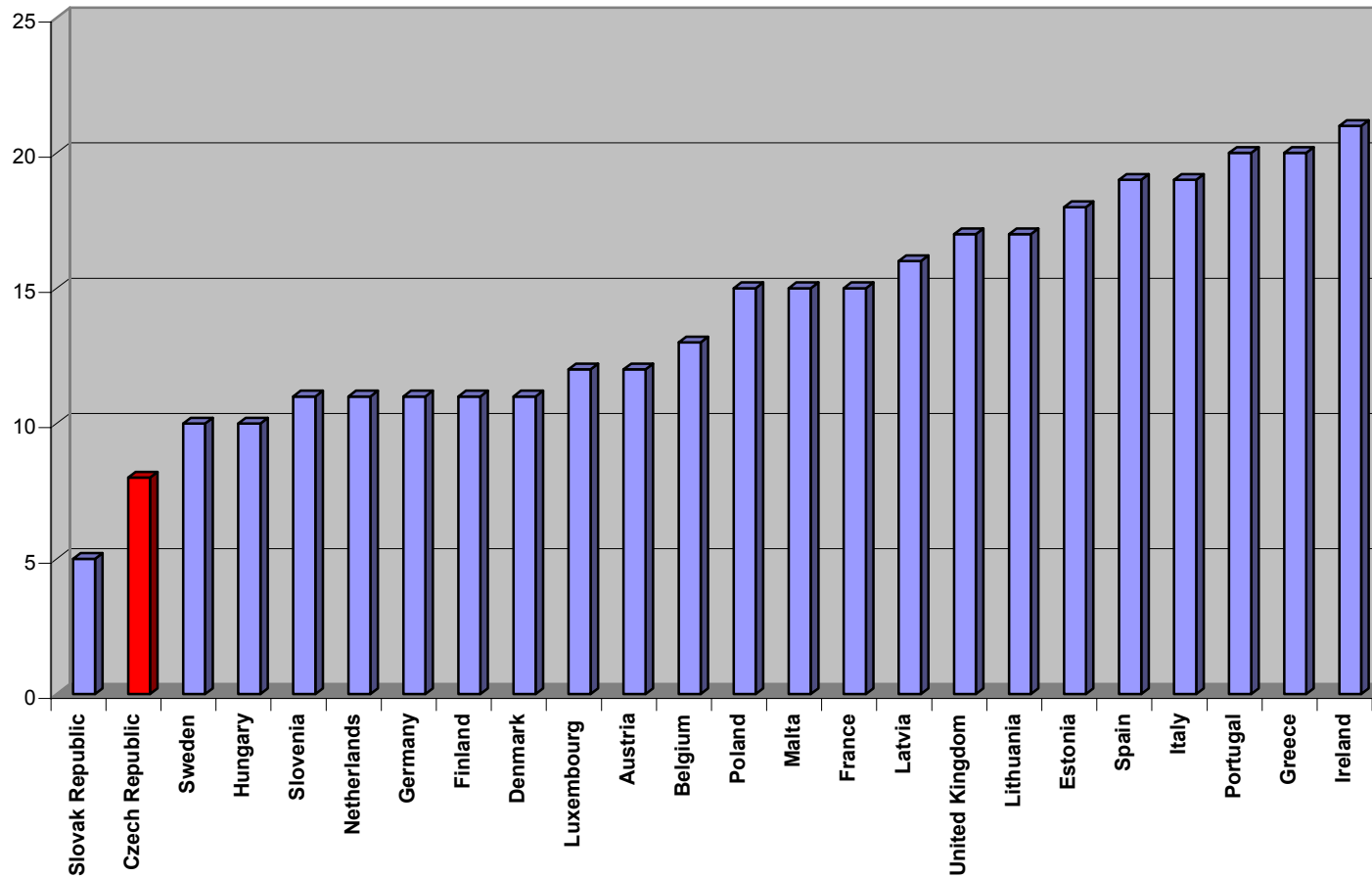
Podíl jednočlenných domácností v zemích EU (v % z celkového počtu všech domácností)



(Zdroj: „Housing Statistics in the EU, 2004“)

Podíl domácností s nízkými příjmy v zemích EU

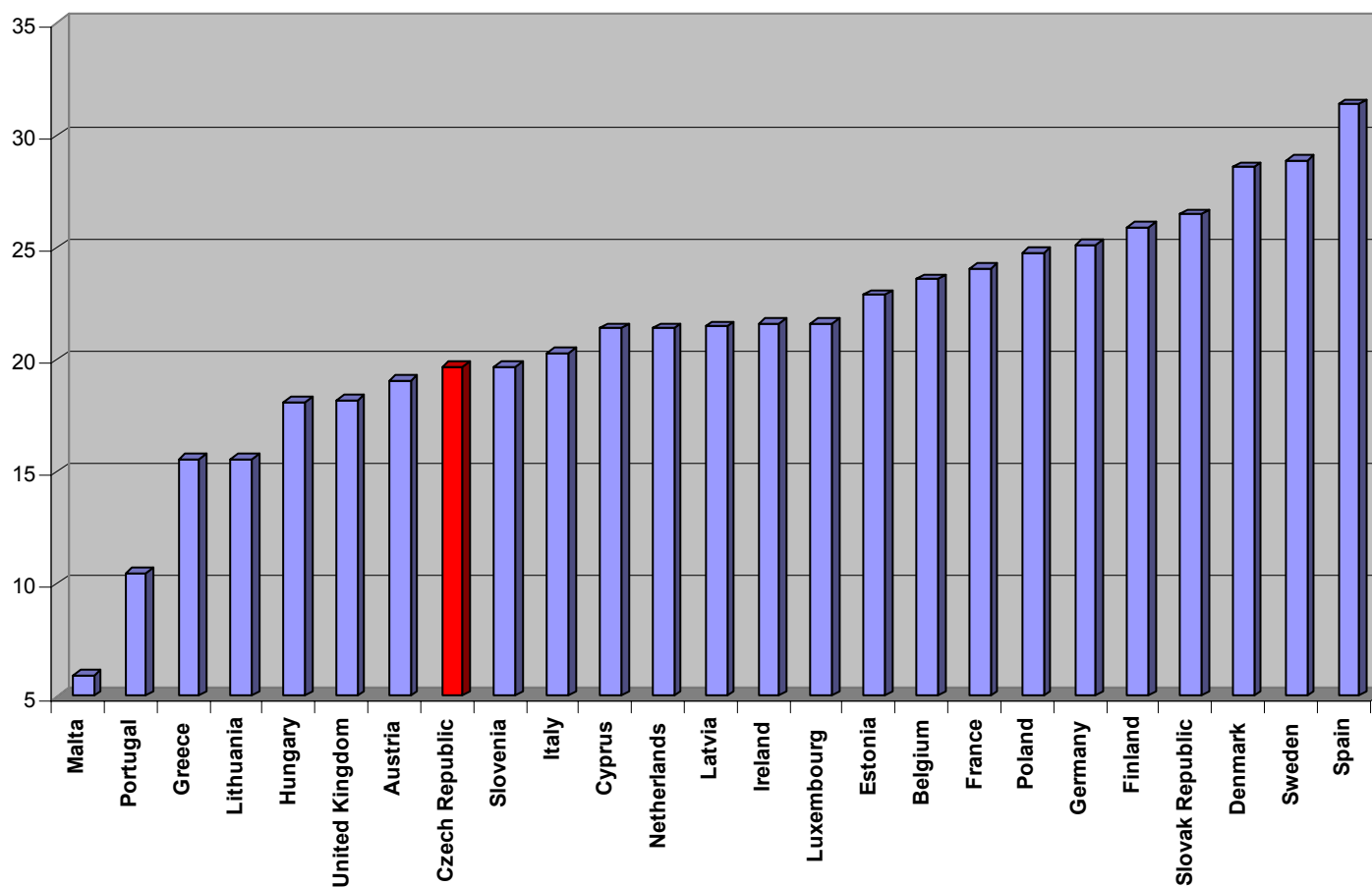
(tj. domácností s příjmy nižšími než 60 % středního příjmu (mediánu), v přepočtu na spotřební jednotku, údaje v % z celkového počtu všech domácností)



(Zdroj: Eurostat, 2004, údaj za Kypr není k dispozici)

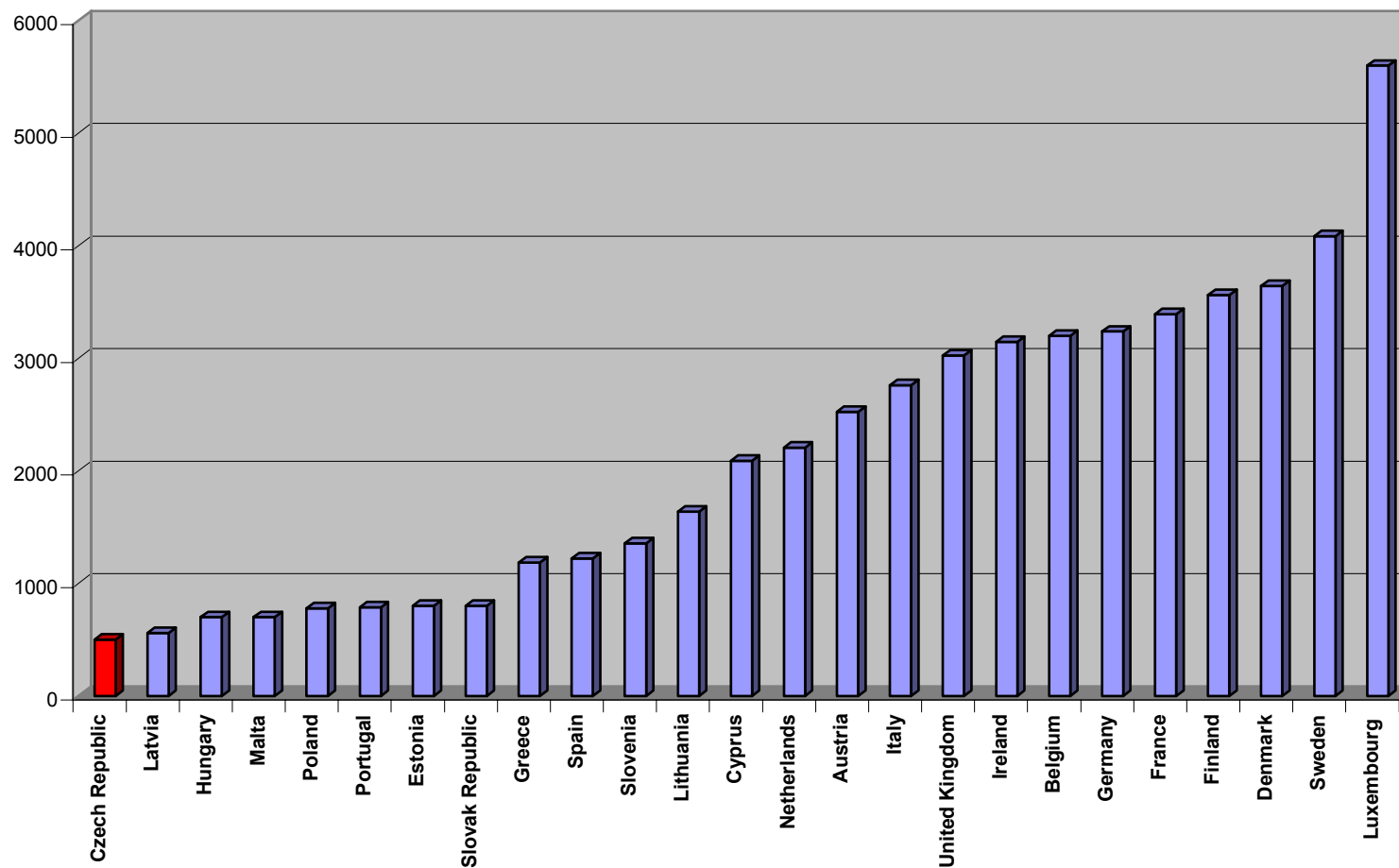
Výdaje na bydlení v zemích EU

(tj. podíl výdajů na bydlení v % na celkové spotřebě domácností, 2003)



Zdroj: Eurostat, 2004)

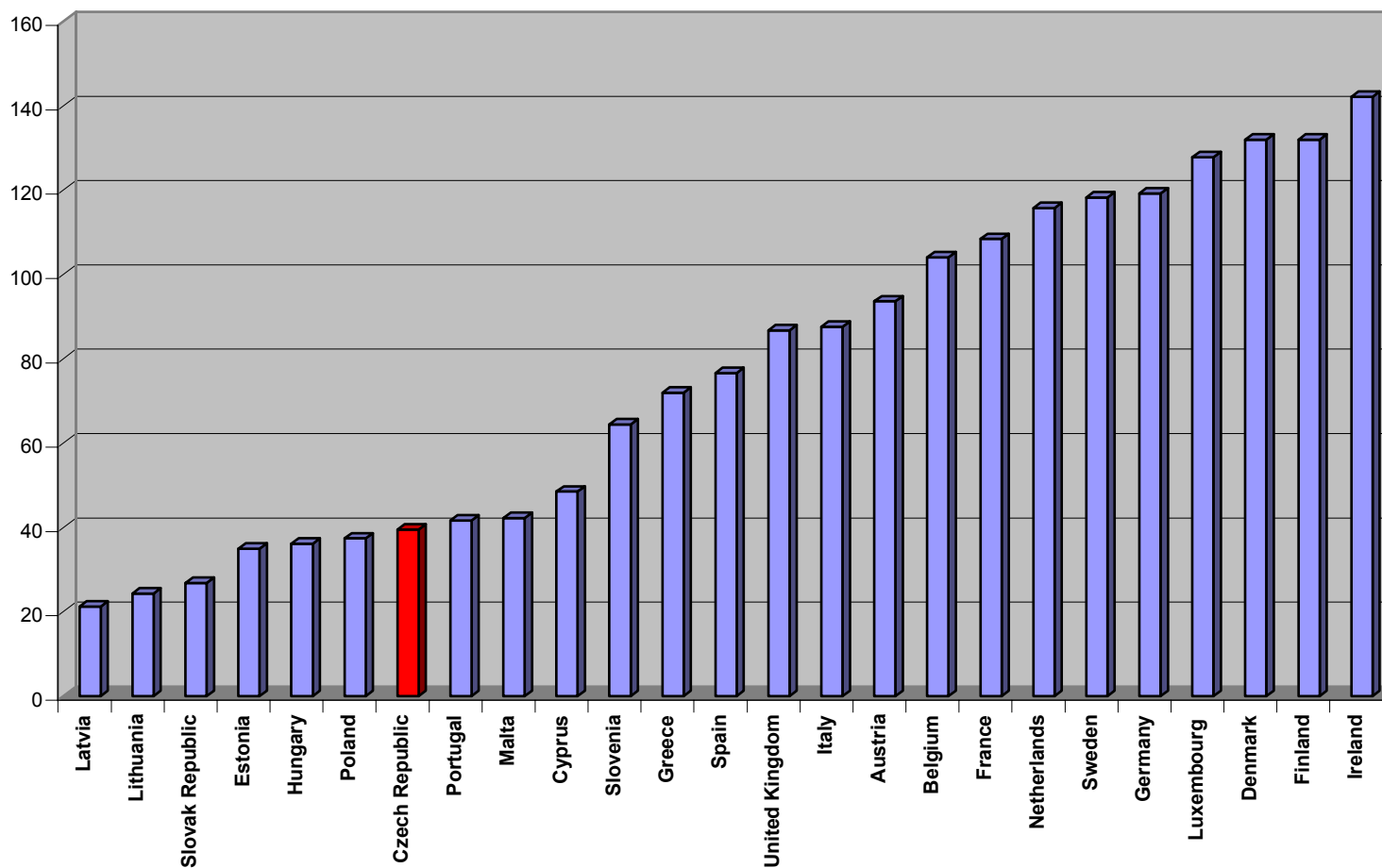
Výdaje na bydlení v zemích EU (v Euro/osobu/rok, 2003)



(Zdroj: Eurostat, 2004)

Relativní cena bydlení v zemích EU – indexy (EU-15 = 100)

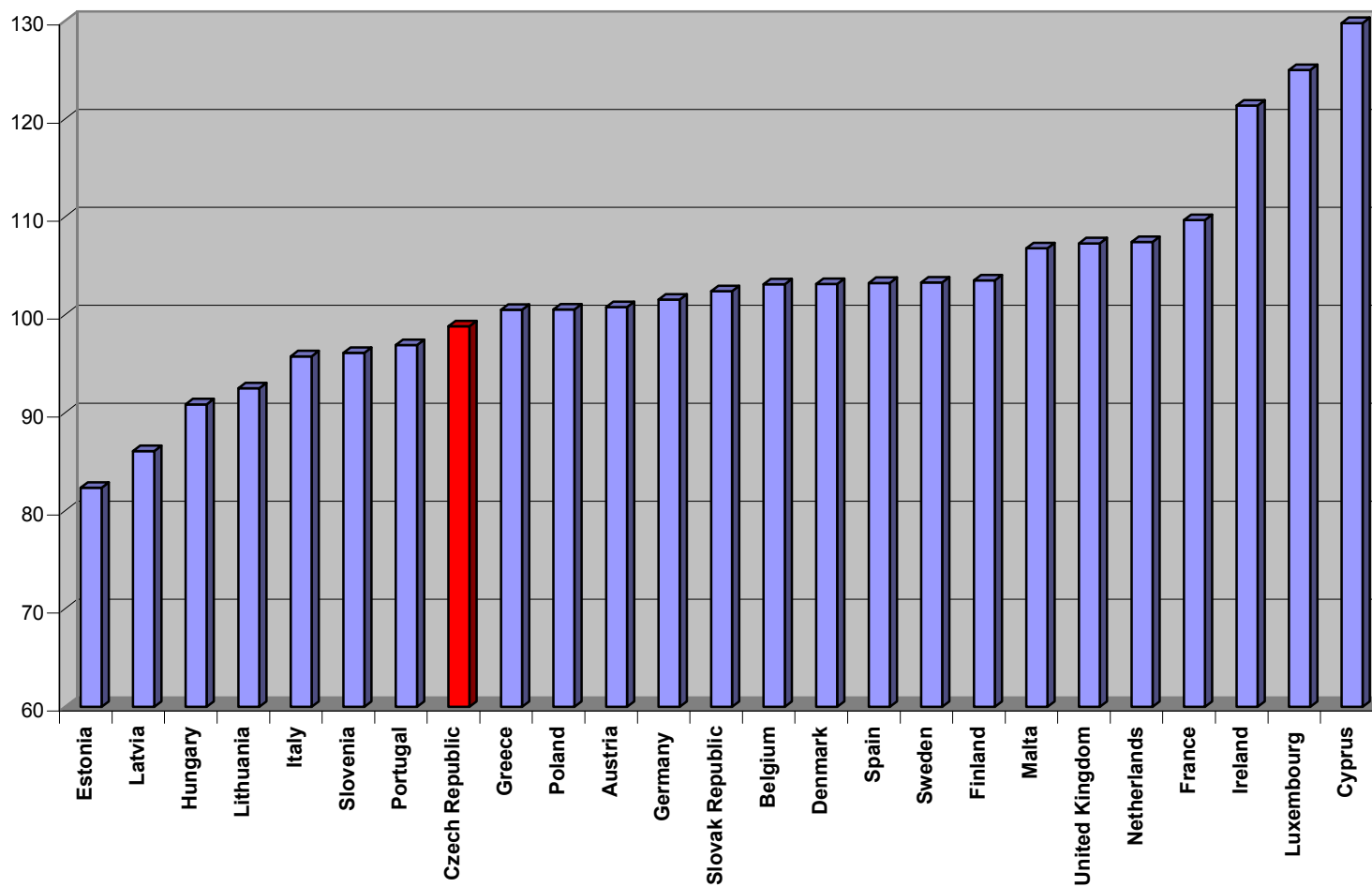
(cena bydlení zahrnuje nájemné, nebo výdaje na bydlení vlastníků, služby, vytápění a energie, v paritě kupní síly, 2002)



(Zdroj: Eurostat, 2004)

Prognóza vývoje populace 2003 – 2020

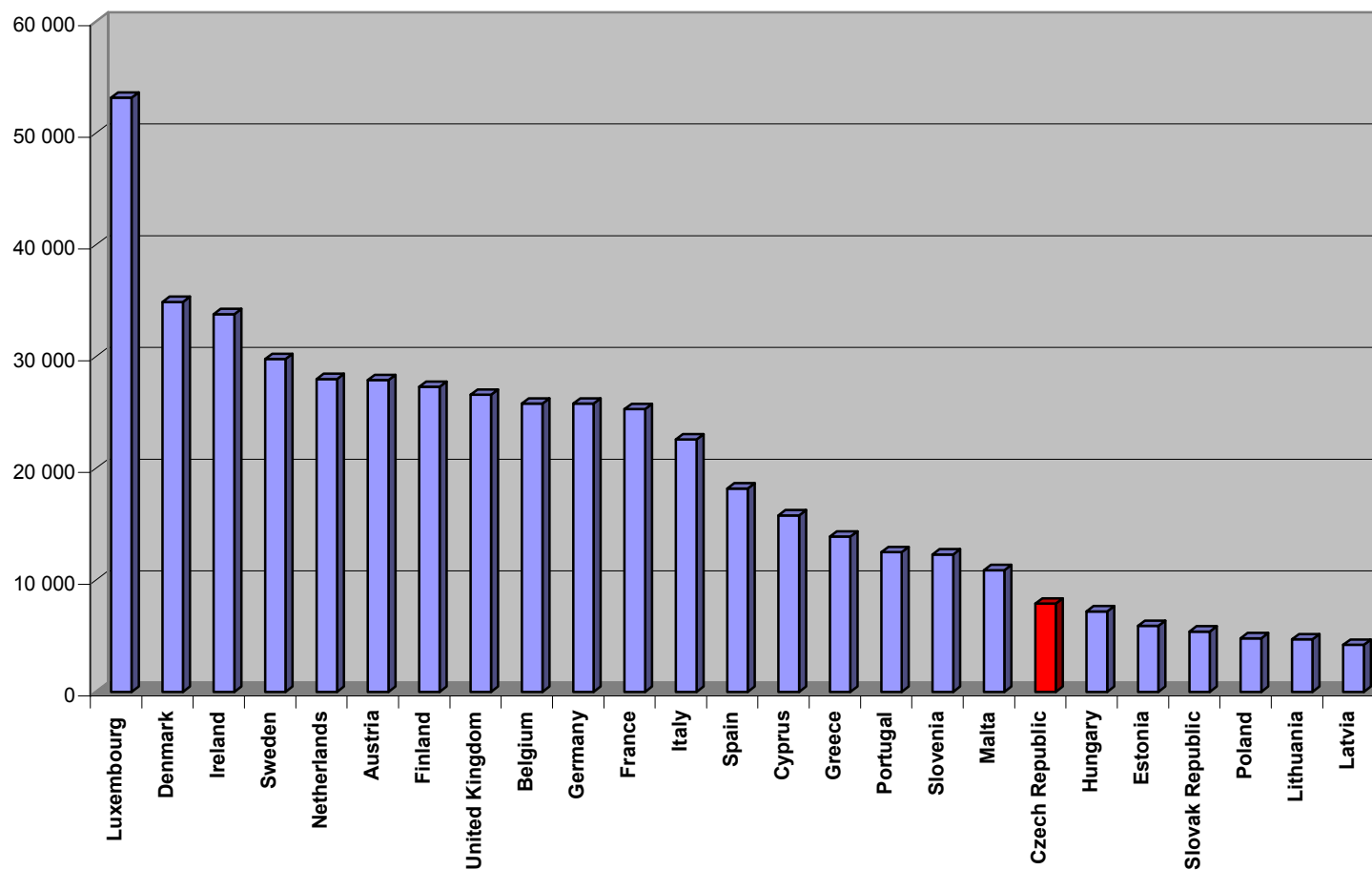
(v %, 2003 = 100)



(Zdroj: OSN - World Population Prospects, 2002 revision, high variant)

Tvorba HDP na obyvatele v zemích EU

(v Euro/osobu, 2003)



(Zdroj: Eurostat, 2004)

Souhrnná tabulka

Podíl peněžních vydání domácností zpravodajského souboru statistiky rodinných účtů na čistých peněžních vydáních (v %)																								
Odhad za průměrnou domácnost																								
	rok 1999				rok 2000				rok 2001				rok 2002				rok 2003				rok 2004			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Bydlení, voda, energie, paliva	17,1	16,2	16,5	14,7	18,0	16,6	17,7	15,6	18,3	16,8	18,3	15,9	19,5	18,6	19,0	16,8	19,4	18,0	18,8	16,8	19,5	17,7	18,3	
z toho:																								
<i>nájemné z bytů</i>	3,8	3,5	3,6	3,3	4,0	3,6	3,7	3,5	4,0	3,6	3,9	3,4	4,1	3,7	3,9	3,6	4,2	3,9	3,9	3,7	4,4	3,9	3,9	
běžná údržba a drobné opravy	1,0	1,5	1,7	1,0	1,3	1,8	2,2	1,1	1,1	1,8	2,1	1,2	1,2	1,9	2,2	1,4	1,2	2,0	2,3	1,5	1,2	1,9	2,1	
ost.sloužby související s bytem	2,1	1,7	1,8	1,7	2,1	1,8	1,9	1,8	2,2	1,8	1,9	1,7	2,5	2,3	1,9	1,8	2,4	2,0	2,0	1,8	2,5	2,1	1,9	
energie a paliva	10,3	9,5	9,4	8,7	10,6	9,4	10,0	9,2	11,0	9,5	10,4	9,5	11,8	10,7	11,0	10,0	11,6	10,1	10,7	9,9	11,4	9,7	10,3	

Podíl peněžních vydání domácností zpravodajského souboru statistiky rodinných účtů na čistých peněžních vydáních (v %)																								
Odhad za průměrnou domácnost v nájemních bytech																								
	rok 1999				rok 2000				rok 2001				rok 2002				rok 2003				rok 2004			
	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q	1Q	2Q	3Q	4Q
Bydlení, voda, energie, paliva	21,1	20,4	20,0	18,1	21,8	19,5	21,7	19,5	22,2	20,1	22,0	19,6	23,7	22,5	22,3	20,2	23,7	22,3	22,0	20,5	23,2	21,0	21,2	
z toho:																								
<i>nájemné z bytů</i>	7,6	7,3	7,3	6,7	7,9	7,3	7,8	7,1	8,3	7,6	8,3	7,2	8,6	7,9	8,2	7,5	8,9	8,2	8,1	7,6	8,6	7,9	7,9	
běžná údržba a drobné opravy	0,8	1,1	1,4	0,7	0,8	0,9	1,4	0,8	0,6	1,1	1,2	0,8	0,7	1,1	1,1	0,8	0,8	1,3	1,4	0,9	0,9	1,0	1,1	
ost.sloužby související s bytem	2,7	2,4	2,4	2,3	2,8	2,4	2,7	2,5	2,9	2,5	2,6	2,4	3,1	3,2	2,6	2,4	3,0	2,8	2,6	2,4	3,0	2,8	2,5	
energie a paliva	10,0	9,5	8,9	8,3	10,2	8,7	9,7	8,9	10,4	8,8	9,7	9,1	11,2	10,1	10,3	9,4	10,8	9,8	9,8	9,4	10,5	9,2	9,5	

Pramen: ČSÚ

22.2.2005