

Problematika bytové výstavby města Olomouc

Lucie Havlíková

Bakalářská práce
2010



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta managementu a ekonomiky

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně

Fakulta managementu a ekonomiky

Vyšší odborná škola ekonomická

akademický rok: 2009/2010

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Lucie HAVLÍKOVÁ**

Studijní program: **B 6202 Hospodářská politika a správa**

Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa**

Téma práce: **Problematika bytové výstavby města Olomouc**

Zásady pro vypracování:

1. Prostudujte literaturu v rámci dané problematiky.
2. Analyzujte problematiku bytové výstavby města Olomouc.
3. Zpracujte SWOT analýzu.
4. Vyslovte doporučení pro město Olomouc vyplývající z analýzy s ohledem na další bytovou výstavbu.

Rozsah práce:
Rozsah příloh:
Forma zpracování bakalářské práce: tištěná

Seznam odborné literatury:


- [1] DRÁPALOVÁ, J. Regenerace panelových domů : krok za krokem. 1. vyd. Brno : ERA, 2006. 142 s. ISBN 80-7366-054-7.
[2] POLÁKOVÁ, O. a kol. Bydlení a bytová politika. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
[3] ŠILHÁNKOVÁ, V. a kol. Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města. 1. vyd. Hradec Králové : Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.
[4] Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 1. vyd. Olomouc : ČSÚ, oddělení regionálních analýz a informačních služeb Olomouc, 2008. 118 s. ISBN 978-80-250-1829-3.
[5] Rozvoj bydlení. 1. vyd. Praha : ČVUT v Praze, Fakulta stavební, katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, 2001. 102 s. ISBN 978-80-01-0399.

Vedoucí bakalářské práce: **Mgr. Jana Nováková**
EXT.
Datum zadání bakalářské práce: **9. října 2009**
Termín odevzdání bakalářské práce: **11. prosince 2009**

Ve Zlíně dne 6. listopadu 2009


PaedDr. Josef Rydlo
vedoucí katedry




Ing. Hana Šedová, Ph.D.
vedoucí katedry

PROHLÁŠENÍ AUTORA BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Beru na vědomí, že

- odevzdáním bakalářské práce souhlasím se zveřejněním své práce podle zákona č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, bez ohledu na výsledek obhajoby¹⁾;
- beru na vědomí, že bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí;
- na moji bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, zejm. § 35 odst. 3²⁾;
- podle § 60³⁾ odst. 1 autorského zákona má Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60³⁾ odst. 2 a 3 mohu užít své dílo – bakalářskou práci – nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s předchozím písemným souhlasem Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše);
- pokud bylo k vypracování bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tj. k nekomerčnímu využití), nelze výsledky bakalářské práce využít ke komerčním účelům.

Ve Zlíně 6.11.2009

Lucie Kavelčíková

¹⁾ zákon č. 111/1998 Sb. o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších právních předpisů, § 47b Zveřejňování závěrečných prací;

(1) Vysoká škola nevýdělečně zveřejňuje disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce, u kterých proběhla obhajoba, včetně posudků oponentů a výsledku obhajoby prostřednictvím databáze kvalifikačních prací, kterou spravuje. Způsob zveřejnění stanoví vnitřní předpis vysoké školy.

(2) Disertační, diplomové, bakalářské a rigorózní práce odevzdané uchazečem k obhajobě musí být též nejméně pět pracovních dnů před konáním obhajoby zveřejněny k nahlížení veřejnosti v místě určeném vnitřním předpisem vysoké školy nebo není-li tak určeno, v místě pracoviště vysoké školy, kde se má konat obhajoba práce. Každý si může ze zveřejněné práce pořizovat na své náklady výpisy, opisy nebo rozmnoženiny.

(3) Platí, že odevzdáním práce autor souhlasí se zveřejněním své práce podle tohoto zákona, bez ohledu na výsledek obhajoby.

2) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 35 odst. 3:

(3) Do práva autorského také nezasahuje škola nebo školské či vzdělávací zařízení, užije-li nikoli za účelem přímého nebo nepřímého hospodářského nebo obchodního prospěchu k výuce nebo k vlastní potřebě dílo vytvořené žákem nebo studentem ke splnění školních nebo studijních povinností vyplývajících z jeho právního vztahu ke škole nebo školskému či vzdělávacího zařízení (školní dílo).

3) zákon č. 121/2000 Sb. o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) ve znění pozdějších právních předpisů, § 60 Školní dílo:

(1) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení mají za obvyklých podmínek právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla (§ 35 odst. 3). Odpírá-li autor takového díla udělit svolení bez vážného důvodu, mohou se tyto osoby domáhat nahrazení chybějícího projevu jeho vůle u soudu. Ustanovení § 35 odst. 3 zůstává nedotčeno.

(2) Není-li sjednáno jinak, může autor školního díla své dílo užít či poskytnout jinému licenci, není-li to v rozporu s oprávněnými zájmy školy nebo školského či vzdělávacího zařízení.

(3) Škola nebo školské či vzdělávací zařízení jsou oprávněny požadovat, aby jim autor školního díla z výdělku jím dosaženého v souvislosti s užitím díla či poskytnutím licence podle odstavce 2 přiměřeně přispěl na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložily, a to podle okolností až do jejich skutečné výše; přitom se přihlédne k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Tato bakalářská práce se zabývá problematiku bytové výstavby města Olomouc. V teoretické části řeší bytovou politiku ČR a její nástroje. Zpracovává nejdůležitější pojmy týkající se bytového fondu a financování bydlení. Jsou zde vysvětleny pojmy bydlení, poptávka a nabídka po bydlení, právní důvody užívání bytu.

Praktická část obsahuje analýzu současného stavu v oblasti bydlení a na základě zjištěných údajů a vyhodnocení situace města Olomouc je zpracována SWOT analýza. Práce je zakončena rozborem použití účelových prostředků Fondu rozvoje bydlení.

Klíčová slova: byt, bytová politika, poptávka a nabídka bydlení, bytový fond, SWOT analýza

ABSTRACT

This thesis deals with the issue of housing the city Olomouc. In the theoretical part of the housing policy addresses the CR and its instruments. Handles the most important concepts related to the housing stock and housing finance. There are explained terms of housing, demand and supply for housing.

The practical part contains an analysis of the current situation in housing and on the basis located information and evolution the situation of the city of Olomouc is processed SWOT analysis. The work is finished by analysis using special funds the Housing Development Fund.

Keywords: flat, housing policy, demand for housing, housing supply, habitat, SWOT analysis

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucímu práce Mgr. Janě Novákové za pomoc při zpracování bakalářské práce.

Zvláštní poděkování patří také kolektivu pracovníků Magistrátu města Olomouce, který mi byl nápomocen při získávání materiálů pro tuto bakalářskou práci.

V Olomouci dne 6.12.2009

OBSAH

ÚVOD	10
I TEORETICKÁ ČÁST	12
1 POLITIKA BYDLENÍ ČR	13
1.1 STÁTNÍ BYTOVÁ KONCEPCE.....	13
1.2 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY	14
1.2.1 Trh s byty	14
2 BYTOVÝ FOND	17
2.1 LEGISLATIVNÍ ÚPRAVA BYDLENÍ.....	17
2.2 BYT – BYTOVÁ JEDNOTKA	17
2.3 KATEGORIE BYTŮ	18
2.4 STRUKTURA BYTOVÉHO FONDU	18
2.5 PRÁVNÍ DŮVODY UŽÍVÁNÍ BYTU.....	20
2.5.1 Družstevní bydlení	20
2.5.2 Společenství vlastníků bytových jednotek	20
2.5.3 Nájemní bydlení	21
2.6 HLAVNÍ UKAZATELE BYTOVÉHO A DOMOVNÍHO FONDU	22
3 STÁTNÍ PROGRAMY NA PODPORU BYDLENÍ	23
3.1 MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ	23
3.2 STÁTNÍ FOND ROZVOJE BYDLENÍ	24
II ANALYTICKÁ ČÁST	26
4 BYTOVÁ SITUACE VE MĚSTĚ OLOMOUC	27
4.1 ÚZEMNÍ CHARAKTERISTIKA	27
4.2 DEMOGRAFICKÁ STRUKTURA	27
4.3 ANALÝZA BYTOVÉHO FONDU MĚSTA OLOMOUC	28
4.3.1 Bytový a domovní fond.....	29
4.3.2 Bytová výstavba v 1. – 3. čtvrtletí 2009.....	31
4.3.3 Cenová mapa	32
4.4 SWOT ANALÝZA	35
4.4.1 Silné stránky	35
4.4.2 Slabé stránky	35
4.4.3 Příležitosti	35
4.4.4 Hrozby	36
5 FOND ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA OLOMOUC	37
5.1 PŘÍJMY FONDU	37
5.2 VÝDAJE FONDU	38
5.3 ŽADATEL.....	38
5.4 POSKYTOVÁNÍ PROSTŘEDKŮ	38
ZÁVĚR	42

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....	44
SEZNAM OBRÁZKŮ	46
SEZNAM GRAFŮ	47
SEZNAM TABULEK.....	48
SEZNAM PŘÍLOH.....	49

ÚVOD

Bydlení je jednou ze základních lidských potřeb, a proto se v životě člověka vyznačuje zvláštním postavením. Tak jako každý statek, je bydlení svým způsobem specifické. Charakter bydlení a jeho jednotlivých specifických složek ovlivňuje nejen trh s byty a jednotlivé subjekty vstupující na tento trh, ale zejména podobu bytové politiky.

U řešení bytové výstavby musí jít vždy o plánování, o akceptování přirozeného vývoje města a o snahu nezpřetrhat vztahy mezi lidmi. Je třeba myslet na řadu zásad – respektování určitého místa setkávání, vymezení jakéhosi centra, na rekreační příležitosti, na plochy zeleně, v dostupné vzdálenosti na začlenění možností pro kulturní, společenské, sportovní, volnočasové aktivity. [1]

Jako téma své bakalářské práce jsem si zvolila „Problematiku bytové výstavby města Olomouc,.. Otázku bydlení řeší alespoň jednou v životě úplně každý. Většinou v okamžiku, kdy končí školu, chce se odstěhovat od rodičů nebo si najde partnera.

„Bydlení je jednou ze základních potřeb člověka, formuje člověka jako společenskou bytost a utváří její osobnost..“

Hlavním cílem práce je podat ucelený pohled na bytovou situaci ve městě Olomouc. Dále je v práci zpracována na základě dostupných informací SWOT analýza, která je odrazem nynějšího stavu bytového fondu. Na jejím základě je vysloveno doporučení s ohledem na další bytovou výstavbu. Jelikož jsem svou praxi absolvovala na Magistrátu města Olomouce – Fondu rozvoji bydlení bude dokument též obsahovat analýzu použití účelových prostředků Fondu rozvoje bydlení statutárního města Olomouc (dále „FRB,,).

V teoretické části práce je zpracována politika bydlení ČR, nalezneme zde pojmy nabídky a poptávky po bydlení, strukturu bytového fondu, právní důvody užívání bytu a v závěru teoretické části jsou uvedeny Státní programy na podporu bydlení.

Část praktická nabízí charakteristiku bytového fondu, demografickou strukturu a analýzu bytového fondu. Dále pak informace o Fondu rozvoji bydlení, fungujícího na území města Olomouce

I TEORETICKÁ ČÁST

1 POLITIKA BYDLENÍ ČR

Politika bydlení ČR si stanovuje za cíl zajišťovat adekvátní a cenově dostupné bydlení pro všechny domácnosti. Dostupné jak kvalitně, tak finančně.

1.1 Státní bytová koncepce

Přiměřené uspokojování potřeb bydlení je předpokladem obecné ekonomické prosperity, příznivého sociálního rozvoje, ale také nutnou podmínkou pro zachování a udržení právního a demokratického řádu včetně politické stability. Proto musí být oblast bydlení předmětem soustavné pozornosti vlád všech vyspělých demokratických států. Zvítězilo totiž poznání, že důstojné bydlení nezabezpečil v žádné zemi samotný trh, ale jedině regulovaný trh, který se neobejde bez zásahů státu. [2]

Oblast bydlení je považována za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva. Rizika, která mohou vyplývat z neuspokojivé situace v oblasti bydlení a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu, zdravotní stav populace, apod. si vláda plně uvědomuje.

Proto předkládá občanům, obcím, krajům a všem subjektům působícím v oblasti bydlení Koncepci bytové politiky¹. Koncepce bytové politiky respektuje roli státu v oblasti bydlení, která je v evropských zemích obvyklá. Úlohou státu v oblasti bydlení je vytvořit občanům takovou situaci, kdy si budou moci občané sami, nebo s určitou pomocí státu zajistit odpovídající bydlení. Důstojné bydlení je základní životní potřebou, ale zároveň mimořádně nákladnou záležitostí.

Základními záměry koncepce bytové politiky na úrovni státu jsou z hlediska občanů:

- fungování trhu s byty včetně odpovídající právní úpravy pro vlastnické, nájemní i družstevní bydlení a včetně vymahatelnosti práva; součástí tohoto cíle je i odstranění cenových a právních deformací v segmentu nájemního bydlení,

¹ Koncepce bytové politiky vychází z programového prohlášení vlády, má střednědobý charakter a týká se období 2005-2010.

- zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro domácnosti, včetně sociálních dávek v oblasti bydlení kompenzujících celkové výdaje na bydlení domácností s nižšími příjmy,
- zvyšování nabídky bydlení, a to i prostřednictvím podpory nové výstavby,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu. [3]

Pro oblast bytové politiky je též důležité rozdělení kompetencí mezi jednotlivými úrovněmi veřejné správy, tj. jasné stanovení role státu, krajů, obcí v oblasti bydlení. Role obcí, jakožto samosprávně územních celků, je zvýrazněna, neboť obce mohou nejlépe ovlivňovat situaci na lokálních trzích s byty a jsou zodpovědné za rozvoj svého území.

1.2 Nástroje bytové politiky

Při volbě nástrojů bytové politiky mají vlády možnost mezi dvěma strategiemi. Strategií poptávkovou a strategií nabídkovou.

Nástroji **poptávkové strategie** jsou jednotlivé subvence poskytované domácnostem po zjištění jejich sociální potřeby. Jsou jimi *příspěvky na bydlení* (výše se odvíjí od celkového příjmu domácnosti, úrovně bydlení, počtu členů, úrovně životního minima) a *daňové úlevy* (slevy na dani z příjmu nebo snížení základu daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení, státní příspěvky ze stavebního spoření).

Mezi hlavní nástroje **nabídkové strategie** lze zařadit programy podporující novou výstavbu. Jsou obvykle podporovány subvencemi, aby byly zajištěny takové náklady na bydlení, jejichž úroveň by byla dostupná pro všechny.

1.2.1 Trh s byty

Bytová politika bývá nejčastěji charakterizována jako systém poptávkově orientovaných podpor, nabídkově orientovaných iniciativ a přímých zásahů státu na bytovém trhu, které jsou nutné k optimální alokaci bytu jako statku, jenž je specifický svou komplexností, pevným umístěním v prostoru, relativně vysokými náklady na jeho pořízení, mimořádně

dlouhou dobou životnosti a potřebou tohoto statku k realizaci osob a rodin v moderní společnosti.

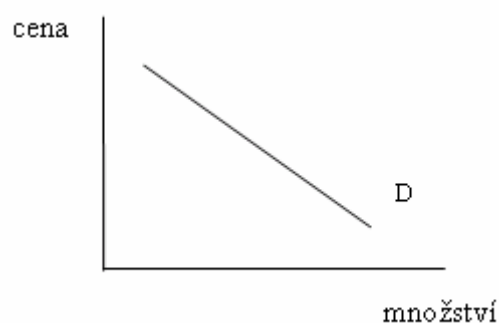
Působení poptávky a nabídky je předpokladem autoregulačního fungování bytového trhu. Stejně jako trhy ostatních statků, tak i trh bytů není ochráněn od problémů spojených s jeho fungováním i zde dochází k tzv. selhávání trhu. [4]

Poptávka po bydlení

Poptávka po bydlení není zpravidla rozhodnutí jednoho člověka, ale jako rozhodnutí celé domácnosti, rodiny. Při hledání bydlení je nutné rozhodnutí, zda hledat na trhu s nájemním bydlením či na trhu vlastnického bydlení.

Faktory ovlivňující hledání:

1. demografické a sociální faktory – demografické faktory, ekonomická aktivita poptávajícího
2. finanční faktory – očekávání budoucího příjmu domácnosti, výše transakčních nákladů spojených s koupí bytu
3. politika státu – bytová politika státu, legislativní ochrana vlastnických práv
4. bytová politika státu, legislativní ochrana vlastnických práv

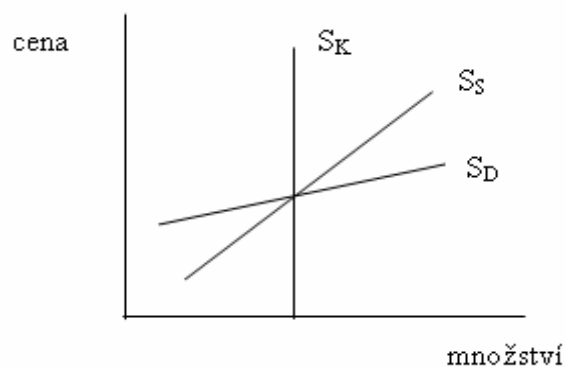


Obr.1. Graf poptávky bydlení [5]

Nabídka bydlení

Nabídka na trhu s bydlením je, podobně jako poptávka po bydlení, rovněž velmi nepružná. Není možné, aby lidé okamžitě zareagovali na vzestup cen prodejem bytů či domů, v nichž bydlí, stejně jako je často nemožné čekat několik let s prodejem bytu až do chvíle, než se ceny bydlení zvýší. Nabídka bytů a domů z nové výstavby je navíc omezena urbanistickým plánováním, dostupností pozemků.

I u nabídky se měří cenová elasticita, která v tomto případě říká, o kolik vzroste nabídka o tolik se zvýší cena nabízeného množství. V **krátkém období** S_K se zpravidla uvažuje o zcela neelastické nabídce. V praxi to znamená, že na zvýšenou poptávku může nabídka zareagovat pouze nabídkou již postavených, dosud však prázdných bytů, vyšší kvalitou bytových služeb. Ve **středně dlouhém období** S_S , je ze strany nabídky větší čas na zvýšenou poptávku. Nabídka tedy zareaguje pravděpodobně nabídkou nových bytů nevyžadujících investice do koupě pozemku a infrastruktury. V **dlouhém období** S_D má nabídka dostatek času na zapojení veškerých vstupů do výroby a může tak nabídnout zcela novou výstavbu. [6]



Obr.2. Tvar nabídkových křivek [5]

2 BYTOVÝ FOND

2.1 Legislativní úprava bydlení

V právním řádu ČR je zahrnuto právo každého jednotlivce na přiměřenou životní úroveň pro něj a jeho rodinu, zahrnující dostatečnou výživu, šatstvo a byt, a na neustálé zlepšování životních podmínek v čl. 11 vyhl. Č 120/1976 Sb., **Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech**. Prvním krokem k zajištění práva na bydlení je **Listina základních práv a svobod**². Listina základních práv a svobod neřeší konkrétní povinnosti veřejné správy zabezpečovat bydlení občanů, ale podporuje je tím že:

- každý má právo vlastnit majetek a vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah i ochranu,
- zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob,
- obydlí je nedotknutelné.

Pro sféru bydlení existuje v českém právním řádu celá řada obecně platných právních norem, které již upravují konkrétní problémy z této oblasti, nikoli právo na bydlení samotné. Jedná se o celou řadu zákonů, nařízení vlád, vyhlášek a metodických pokynů, které se více či méně vztahují k problematice bydlení. [6]

2.2 Byt – bytová jednotka

Definici pojmu byt je v současné právní úpravě definován ve dvou právních předpisech:

- Zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, kde je **byt definován jako místnost nebo soubor místností, které jsou podle rozhodnutí stavebního úřadu určeny k bydlení (§ 7 písm. b)**,

² Listina základních práv a svobod dostupná z WWW: www.ESP.Hz/Doks/Laos/listina.Huml

- vyhláška Ministerstva pro místní rozvoj č. 137/1998 Sb., o obecných technických požadavcích na výstavbu, kde se **bytem rozumí soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, které svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňují požadavky na trvalé bydlení a jsou k tomuto účelu užívání určeny** (§ 3 písm. l).

2.3 Kategorie bytů

Dříve byly byty rozděleny do čtyř kategorií podle rozsahu jejich základního příslušenství a podle způsobu topení. Základním příslušenstvím bytu se rozumí koupelna nebo koupelnový kout, případně sprchový kout a WC.

V současné době již nejsou byty členěny do kategorií, ale jsou, pro účely stanovení nájemného, pouze tyto dva druhy bytů - normální nebo byt se sníženou kvalitou.

Byt se sníženou kvalitou³ - byt bez ústředního vytápění a s částečným nebo společným základním příslušenstvím, nebo byt bez ústředního vytápění a bez základního příslušenství, nebo byt s ústředním vytápěním bez základního příslušenství. [8]

2.4 Struktura bytového fondu

Bytový fond se nejčastěji člení podle forem vlastnictví bytů na sektor vlastnický (47%), sektor družstevní (17%), soukromý nájemní sektor (12%), sektor obecní nájemní (17%).

Sektor vlastnického bydlení tvoří cca 47 % bytového fondu. 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. 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.

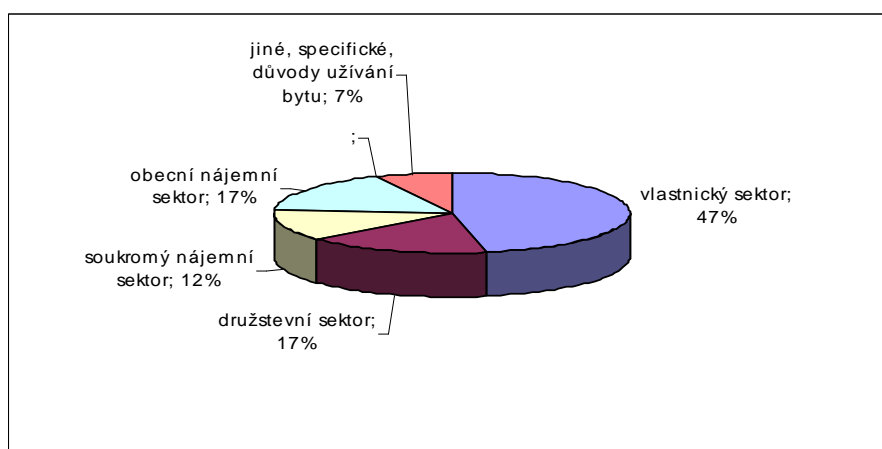
³ § 2 zákona č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu

Sektor obecních nájemních bytů tvoří cca 17 % z trhu s byty. Tento sektor se postupně zmenšuje, protože obce část svého bytového fondu prostřednictvím prodeje celého domu prodávají právnickým osobám, tvořenými stávajícími nájemníky, nebo prostřednictvím prodeje jednotlivých bytů do vlastnictví, opět většinou stávajícím nájemníkům.

Soukromý nájemní sektor je velmi malý, tvoří jen cca 12 % bytového fondu. Důsledkem je, že chybí zejména levné nájemní byty pro domácnosti s nižšími příjmy, které si nemohou dovolit 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.

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).

Graf 1. Struktura bytového fondu



Zdroj: MMR, Koncepce bytové politiky 2005

2.5 Právní důvody užívání bytu

2.5.1 Družstevní bydlení⁴

V českém právním systému je družstvo společenství neuzavřeného počtu osob založené za účelem podnikání či zajišťování hospodářských, sociálních, bytových či jiných potřeb svým členům.

Byt vlastní samotné družstvo a člen svým podílnictvím získává právo byt obývat. Není tedy přímým vlastníkem, ani zapsán v katastru nemovitostí na listu vlastnictví - tam je zapsáno družstvo. Jedná se o tzv. kolektivní vlastnictví. Podle zákona je družstvo právnická osoba, která je vlastníkem celého domu a členové družstva jsou pouze nájemci bytu. [10]

2.5.2 Společenství vlastníků bytových jednotek⁵

Vlastník bytové jednotky je přímým majitelem bytové jednotky a má podíl na společných částech domu - což je zastavěná plocha (pozemek), chodby a schodiště a případně i výtah, sklep nebo zahrada. Jméno majitele je zapsáno v katastru nemovitostí na listu vlastnictví. Všichni majitelé bytů pak dohromady tvoří společenství vlastníků jednotek. Společenství vlastníků je podle zákona právnická osoba, která automaticky vzniká v domech s minimálně pěti bytovými jednotkami a třemi různými spoluvlastníky. Zapisuje se do rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeného soudem určeným zvláštním zákonem k vedení obchodního rejstříku.

⁴ §221-260 zákona č.513/1991 Sb., obchodní zákoník

⁵ Nařízení vlády č. 371/2004 Sb., Zákon č. 103/2000 Sb., kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb.

2.5.3 Nájemní bydlení⁶

V legislativní terminologii jde o právní důvod k bydlení, ve kterém nájemce odvozuje své právo byt užívat od práva vlastníka domu (bytu).

Práva nájemce jsou:

- užívat nejen byt, ale i společné prostory a zařízení domu,
- požadovat od pronajímatele provedení oprav bytu, které je povinen nést, pronajimatel (v případě neodstranění má nájemce právo na přiměřenou slevu),
- uzavřít smlouvu o podnájmu či o výměně bytu .

Povinnosti nájemce:

- platit nájemné řádně a včas,
- provádět drobné opravy a hradit náklady spojené s běžnou údržbou bytu,
- odstranit závady a poškození, které nájemce způsobil, stejně jako nést; odpovědnost za škodu,
- zdržet se stavebních úprav a jiných podstatných změn v bytě bez souhlasu pronajímatele .

Tržní nájemné vzniká na **vzájemné dohody mezi pronajímatelem a nájemcem**. Tržní nájemné tak, na rozdíl od nájemného regulovaného, odráží vztah nabídky a efektivní poptávky na lokálním trhu s byty v jednotlivých městech. Nájemní smlouva by měla obsahovat zejména přesnou specifikaci předmětu nájmu, smluvní strany, veškeré osoby oprávněné užívat byt, výši nájemného a jednotlivých záloh na služby včetně způsobu úhrady, dobu platnosti smlouvy a specifická práva a povinnosti obou smluvních stran. [3]

⁶ §663-723 zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník

2.6 Hlavní ukazatele bytového a domovního fondu

Domy úhrnem [7][3]

Tento ukazatel vypovídá o rozsahu domovního fondu, zahrnuje všechny stavby určené pro bydlení a stavby s jedním bytem. Domovní fond tvoří: rodinné a bytové domy, domovy důchodců, kláštery, hotely, ubytovny

Domy a byty trvale obydlené

Dům nebo byt je trvale obydlen, jestliže v něm je hlášena minimálně jedna osoba k trvalému pobytu.

Byty trvale neobydlené

Trvale neobydlený byt je ten byt, kde není žádná osoba hlášena k trvalému pobytu..

Byty celkem

Tento ukazatel měří rozsah bytového fondu tj. sumární počet bytů ve všech domech. Bytový fond je tvořen jak trvale obydlenými byty, tak i byty trvale neobydlenými.

Průměrný počet osob na 1 trvale obydlený byt

Počet osob připadající na trvale obydlený byt popisuje obsazenost či zalidněnost bytů. Hodnota se vypočítá následovně:

$$\text{Počet obyvatel celkem} / \text{počet trvale obydlených bytů}$$

3 STÁTNÍ PROGRAMY NA PODPORU BYDLENÍ

Změna v systému financování bydlení nastala na počátku 90.let a byla jedním z klíčových prvků reformy bydlení. Cílem reformy bylo vytvořit financování bydlení tak, aby se v této oblasti snížil počet veřejných prostředků a využívalo se především soukromých finančních prostředků fyzický či právnických osob, úvěry poskytované finančními institucemi.

Aktéry podpory bytové politiky jsou Ministerstvo pro místní rozvoj – spravuje finanční prostředky státního rozpočtu a Státní fondu rozvoje bydlení, který se při realizaci svých programů řídí nařízením vlády ČR.

3.1 Ministerstvo pro místní rozvoj

Jedná se o ústřední orgán státní samosprávy, který spravuje prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení, koordinuje činnosti ministerstev a jiných orgánů státní správy při zabezpečování bytové politiky.

Programy podpory bydlení pro rok 2010 [3]

S účinností ke dni 11.11. 2009 vyhlásil ministr pro místní rozvoj podprogramy na rok 2010, v rámci kterých budou poskytovány dotace na podporu regenerace panelových sídlišť, podporu výstavby technické infrastruktury, podporu výstavby podporovaných bytů a podporu oprav domovních olověných rozvodů. Lhůta pro doručení žádostí o dotaci končí dnem 1. února 2010. Bližší podmínky pro poskytnutí jednotlivých podpor jsou uvedeny na stránkách Ministerstva pro místní rozvoj.

- Podpora regenerace panelových sídlišť pro rok 2010⁷
- Podpora výstavby technické infrastruktury pro rok 2010
- Podpora výstavby podporovaných bytů pro rok 2010
- Podpora oprav domovních olověných rozvodů pro rok 2010

⁷ Nařízení vlády č. 494/2000 Sb., o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť

Podpora hypoték

- Podpora hypoték pro mladé lidi na starší byty
- Podpora hypotečního úvěrování bytové výstavby

3.2 Státní fond rozvoje bydlení

Státní fond rozvoje bydlení (SFRB) byl zřízen zákonem 211/2000 Sb. ze dne 21. června 2000 o Státním fondu rozvoje bydlení. Fond hospodaří na základě vlastního rozpočtu, který každoročně schvaluje Poslanecká sněmovna Parlamentu ČR. Finanční prostředky nemusí být na konci roku vráceny zpět do státního rozpočtu, ale převádějí se vždy do následujícího kalendářního roku.

Úkolem Fondu je vytvářet, akumulovat a rozšiřovat finanční prostředky určené na podporu investic do bydlení a používat je v souladu se zákonem na podporu především v následujících třech směrech:

1. na podporu výstavby bytů
2. na podporu oprav bytového fondu
3. na podporu výstavby technické infrastruktury v obcích, tedy na zainvestování pozemků určených pro budoucí bytovou výstavbu

Aktuální programy a podpory:

POVODNĚ 2009

- *Úvěr na opravy* - určen fyzickým osobám, jejichž nemovitost byla postižena povodní
- *Úvěr na pořízení bydlení* - podpora je určena fyzickým osobám, které v důsledku povodní přišly o své nemovitosti určené k bydlení
- *Úvěry a dotace obcím* - poskytování podpory upravuje Nařízení vlády 396/2001 Sb. o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů

SOCIÁLNÍ BYTY

- Výstavba sociálních bytů - výstavbu dostupných bytů pro "skupinu obyvatel, která si není schopna z důvodů svého nízkého příjmu pořídit nebo udržet bydlení v tržním sektoru"

PODPORA MLADÝCH

- Úvěr 300 – poskytováno mladým lidem do 35 let věku nízkouročené úvěry na pořízení bydlení

BYTOVÉ DOMY

- Program NOVÝ PANEL - podpora oprav a modernizací bytových domů

PODPORA OBCÍ

- Dotace na výstavbu sociálních bytů

V rozpočtu Státního fondu rozvoje bydlení na rok 2009 schváleném Poslaneckou sněmovnou dne 10.12.2008 nebylo dostatek finančních prostředků pro některé programy podpory. Z toho důvodu SFRB v roce 2009 některé formy podpory neposkytoval a žádosti o její poskytnutí nepřijímal.

II ANALYTICKÁ ČÁST

4 BYTOVÁ SITUACE VE MĚSTĚ OLOMOUC

4.1 Územní charakteristika

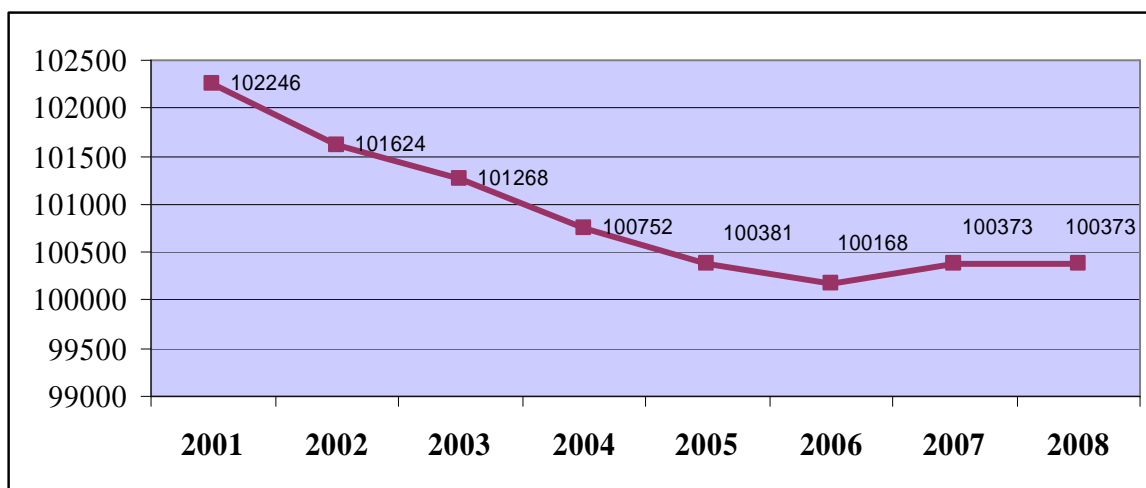
Město Olomouc má 100 373 obyvatel k 1.1.2009 a patří mezi nejvýznamnější centra České republiky. Jeho rozloha činí 10 333 ha.

Díky své centrální poloze v rámci Moravy je atraktivním místem pro obchodníky, turisty, podnikatele. Olomouc se 1.1.2001 stala sídlem Olomouckého kraje a spolu s krajem Zlínským tvoří tzv. NUTS II – střední Morava. Vzhledem své vnitrozemské poloze má vynikající vnější dopravní spojení pomocí dálnice D 11 a rychlostní komunikace R35. Olomouc je také důležitý železničním uzlem s hlavním nádražím v blízkosti centra.

4.2 Demografická struktura

Počet obyvatel ve městě v posledních letech stále klesá, roce 2007 byl zaznamenán mírný nárůst, tato hodnota je stabilní až do 1.1.2009. K tomuto datu žilo na území Olomouce celkem 100 393 obyvatel, z toho 47 480 mužů a 52 893 žen, tedy 47,3 % tvoří muži a 52,7 % ženy. Za posledních 8 let klesl počet obyvatel o 2%.

Graf 1. Vývoj populace v Olomouci 2001-2008



Zdroj: Údaje Českého statistického úřadu

Z tabulky č. 1 je zřejmé, že počet sňatků má klesavou tendenci. Sňatky/rozvody na 1 sňatek připadají v roce 2008 3 rozvody. Počet narozených dětí má stoupající tendenci, důvodem je, že matkami se stávají ženy ze silných ročníků 70.let. Nepříznivý je ukazatel migračního úbytku -221.

Tab. 1. Základní demografické údaje

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Sňatky	547	564	534	545	588	587	605	543
Sňatky na 1 000 obyvatel	5,3	5,5	5,3	5,4	5,9	5,9	6,1	5,4
Rozvody	399	444	375	410	394	383	375	344
Rozvody na 1 000 obyvatel	3,9	4,4	3,7	4,1	3,9	3,8	3,8	3,4
Rozvody na 100 sňatků	72,9	78,7	70,2	75,2	67,0	65,2	62,0	63,4
Živě narození	909	904	895	966	1 017	1 108	1 116	1 186
v % z živě narozených	22,7	25,0	28,2	29,8	30,9	33,4	30,4	34,1
Živě narození na 1 000 obyvatel	8,9	8,9	8,8	9,6	10,1	11,1	11,2	11,8
Zemřelí	977	995	992	931	962	942	989	965
Zemřelí na 1 000 obyvatel	9,5	9,8	9,8	9,2	9,6	9,4	9,9	9,6
Přistěhovalí	1 538	1 887	1 936	1 808	1 602	1 898	2 598	2 182
Přistěhovalí na 1 000 obyvatel	15,0	18,5	19,1	17,9	15,9	19,0	26,0	21,8
Vystěhovalí	1 843	2 418	2 195	2 359	2 028	2 277	2 520	2 403
Vystěhovalí na 1 000 obyvatel	18,0	23,7	21,7	23,4	20,2	22,7	25,2	24,0

Zdroj: Český statistický úřad

4.3 Analýza bytového fondu města Olomouc

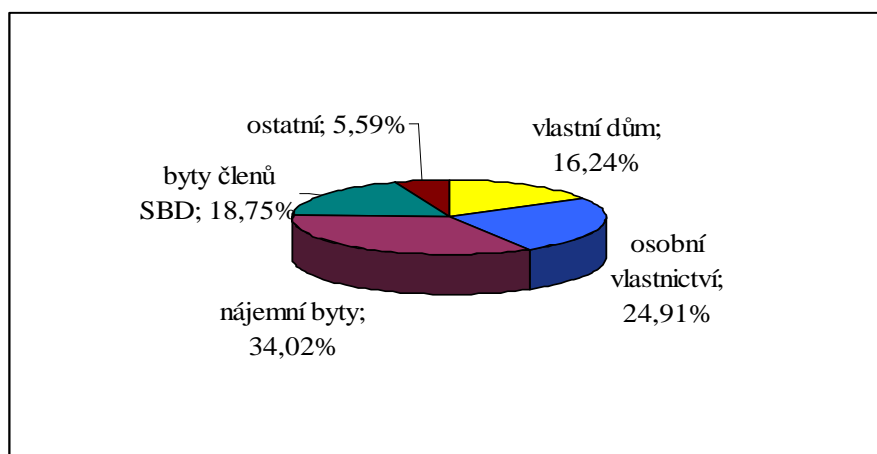
Olomouc je díky svému historickému jádru, kulturní tradici, příznivým klimatickým podmínkám a stavu životního prostředí jedním z nejvíce atraktivním místem pro bydlení. Svými cenami nabídky bytů i úrovní tržních cen nemovitostí potvrzuje své postavení ve střední Moravy.

Na základě výsledků sčítání obyvatelstva v roce 2001 (sčítání obyvatelstva probíhá jednou za 10 let) se ukázalo, že došlo ke změnám ve struktuře bytů. V 90. letech stoupl podíl bytů v rodinných domech naopak poklesla výstavba družstevních bytů. Do bytového fondu

začaly vstupovat nové byty v domech s pečovatelskou službou a v domovech. Zvýšil se i počet bytových prostor upravených stavebními úpravami z prostorů nebytových.

Ukazatel právního užívání bytu má následující výsledky: Z celkového počtu 40 367 trvale obydlených domů je 6 554 bytů ve vlastním domě, 10 054 v osobním vlastnictví, 13 732 nájemních bytů, 7 567 bytů členů stavebního bytového družstva a 2 258 ostatních. V grafu je tento poměr znázorněn procentuálně.

Graf 2. Trvale obydlené byty podle vlastnictví



Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2001

4.3.1 Bytový a domovní fond

K 1.1.2001 bylo sečteno 40 367 trvale bytů v trvale obydlených domech. Hodnota ukazatele vybavenosti bytovým fondem dosáhla v tomto roce 394 bytů na 1000 obyvatel. Nižší počet postavených bytů v devadesátých letech ovlivnila stáří bytového fondu což činí 49,7 roku. Počet neobydlených bytů vzhledem k trvale obydleným je větší u bytových domů a to skoro trojnásobně. Můžu též zkonstatovat, že jak se zvyšovat počet bytů, zvyšovala se taky jejich neobydlenost. V roce 1991 to bylo 1129 tzn. že v roce 2001 se počet zvýšil o 2737 na 3866.

Tab. 2. Trvale obydlené domy a byty 2001

	Domy celkem	v tom		
		rodinné domy	bytové domy	ostatní budovy
Trvale obydlené domy	8 941	6 114	2 614	213
Trvale obydlené byty	40 367	7 808	32 279	280
v tom byty v domech postavených v období:				
do roku 1919	3 731	1 195	2 428	108
1920 - 1945	6 273	2 703	3 535	35
1946 - 1970	10 625	1 060	9 537	28
1971 - 1990	15 377	1 677	13 672	28
1991 - 2001	4 086	1 042	2 985	59
nezjištěno	275	131	122	22
Průměrné stáří domů v letech	49,7	50,2	48,2	53,9
Na 1 trvale obydlený byt připadá:				
m ² obytné plochy	45,40	64,12	40,83	55,42
obytných místností s plochou 8 a více m ²	2,54	3,20	2,38	2,50

Zdroj: Český statistický úřad

Největší obytnou plochu na 1 osobu mají byty v rodinných domech a to 64,12 m² zatímco u bytů v bytových domech je to 40,83 m². V bytovém fondu se vyskytuje nejvíce bytů se třemi pokoji tento stav se oproti roku 1991 nezměnil. Počet obytných místností s plochou 8 a více m² 2,54. Je to dáno zvětšením obytné plochy a to zejména výstavbou rodinných domů.

Většina trvale obydlených domů je vybavena z téměř 90% veřejným vodovodem a je připojen na kanalizační síť. Pomocí ústředního topení topí celkem 6292 domů což je 70,2 %. Počet bytů v domě je nejčastěji 1-2.

U trvale obydlených bytů je v 99,1 % vodovod v bytě, plynofikací a ústředním topením jsou vybaveny téměř všechny byty. Průměrná obytná plocha je 20 – 39,9 m².

Tab. 3. Trvale obydlené domy a byty podle technického vybavení, počtu bytů

	Trvale obydlené domy			Trvale obydlené byty	
	počet	v %		počet	v %
Veřejný vodovod	8 036	89,9	Vodovod v bytě	40 020	99,1
Přípojka na kanalizační síť	6 877	76,9	Plyn zaveden do bytu	35 041	86,8
Plyn ze sítě	7 747	86,6	Teplá voda ze zdroje mimo budovu	21 143	52,4
Ústřední topení celkem	6 292	70,4	Způsob vytápění		
kotelna mimo dům	1 271	14,2	ústřední topení	29 507	73,1
kotelna v domě	5 021	56,2	etážové topení	5 275	13,1
			kamna	4 839	12,0
Počet všech bytů v domě			Energie použita k vytápění¹⁾		
1 - 2	6 047	67,6	uhlí	866	2,1
3 - 4	645	7,2	elektrina	970	2,4
5 - 9	858	9,6	plyn	15 567	38,6
10 - 19	766	8,6	Koupelna (sprch. kout) v bytě	39 298	97,4
20 - 49	561	6,3	Splachovací záchod v bytě	39 050	96,7
50 a více	30	0,3	Byty s obytnou plochou v m²		
			do 19,9	2 923	7,2
Vlastník domu			20,0 - 39,9	13 445	33,3
fyzická osoba	6 489	72,6	40,0 - 49,9	11 099	27,5
obec, stát	599	6,7	50,0 - 59,9	5 172	12,8
stavební bytové družstvo	365	4,1	60,0 - 79,9	4 393	10,9
ostatní právnické osoby	304	3,4	80,0 - 99,9	1 767	4,4
kombinace vlastníků	1 104	12,3	100,0 a více	1 116	2,8

Zdroj: Český statistický úřad

4.3.2 Bytová výstavba v 1. – 3. čtvrtletí 2009

Během prvního čtvrtletí 2009 byla v Olomouci **zahájena** výstavba 634 nových bytů což je o 23,5% méně než ve stejném období v roce 2008. Z celkového počtu bytů jich bylo nejvíce zahájeno v rodinných domech (292, tj. 46,1%) na bytové domy připadlo 6,46 %, 22,8 % bytů bylo zahájeno v nástavbách, přístavbách a vestavbách v rodinných nebo bytových domech.

Tab. 4. Zahájené byty 1. – 3. čtvrtletí 2009

	byty celkem		stavby pro bydlení		nástavby, vestavby k	
	skutečnost:	index 2008/2009	rodinné domy	bytové domy	rodinným domům	bytovým domům
Olomouc	634	76,5	292	41	40	105

Zdroj: Český statistický úřad

V uvedeném čtvrtletí bylo v Olomouci **dokončeno** 841 bytů, ve srovnání se stejném čtvrtletím loňského roku jich bylo o 35,6 % více. Bylo dokončeno 841 bytů z toho 247 v rodinných domech a 514 v bytových.

Tab. 5. Dokončené byty 1. – 3. čtvrtletí 2009

	byty celkem		stavby pro bydlení		nástavby, vestavby k	
	skutečnost:	index 2008/2009	rodinné domy	bytové domy	rodinným domům	bytovým domům
Olomouc	841	135,6	247	514	36	39

Zdroj: Český statistický úřad

4.3.3 Cenová mapa

Cenová mapa pozemků je základním dokumentem pro toho, kdo potřebuje znát cenu pozemku. Pozemek má vždy danou cenu podle jeho funkce, k čemu bude využitý. Pozemek, který zůstane zemědělský, bude mít nízkou cenu, zatímco pozemky, které budou nebo jsou zastavěny budou mít ceny trvale rostoucí. Cena pozemků je ovlivněna neustále rostoucí bytovou výstavbou na území města Olomouce.

Ceny pozemků určených pro bydlení

V případě rodinných domů se pohybují ceny pozemků od 1 500 do 160 Kč/m², u bytových domů pak od 1 510 do 340 Kč/m², zde se zvýšily ceny v nejnižších cenových pásmech. Rozdíl v cenách poměrně přesně závisí na lokalizaci – nejvíce žádány jsou pozemky pro zástavbu rodinnými domy v prolukách současných vilových čtvrtí. Nejlevnější jsou pozemky v okrajových částech města s obtížnou dostupností do centra a nevybavené základní infrastrukturou – především vodou a kanalizací.

Tab. 6. Ceny pozemků v Olomouci v závislosti na poloze v Kč/m²

Poloha	Kč/m ²		
	Průměrná cena	Minimální cena	Maximální cena
Městské jádro	3 484	750	9 770
Vnitřní město	1 024	100	3 780
Okrajové a venkovské části	792	150	1 610

Zdroj: Cenová mapa stavebních pozemků na území města Olomouce (2008/2009)

Pozemky s využitím pro bydlení

V posledních několika letech se trh se stavebními pozemky v Olomouci určenými pro bytovou výstavbu vyvíjel velmi dynamicky. Koncem devadesátých let minulého století postupně rostla ve městě poptávka developerů po stavebně připravených lokalitách a na základě jejich výstavby se postupně trh s byty nasytil a v současnosti již neprobíhá na území města tak rozsáhlá bytová výstavba, jako v předchozích letech, a dílčí projekty využívají spíše jednotlivých parcel než větších rozvojových ploch. Podobná situace je i v oblasti výstavby rodinných domů, a tedy i v oblasti trhu se stavebními pozemky určenými územním plánem pro tento typ výstavby. Tento segment trhu s pozemky však stále patří, pokud jde o počet prodejů, k nejvýznamnějším, a to i přesto, že Olomouc je městem s velkým vlivem příměstského bydlení, což ovlivňuje trh s pozemky pro rodinné domy uvnitř správního území města. Samozřejmě zejména v druhé polovině roku 2008 byl realitní trh v celé republice, a Olomouc nebyla výjimkou, postižen celkovým zpomalením ekonomiky.

Na území města existuje celá řada lokalit, které jsou postupně zhodnocovány. To je vidět jak na četnosti prodejů pozemků ještě nezainvestovaných sítěmi technické infrastruktury, tak i na prodejích pozemků připravených k výstavbě. Z porovnání prodejních cen pozemků vhodných pro výstavbu rodinných domů v Olomouci s prodeji obdobných pozemků v lokalitách ve spádovém území Olomouce je vidět, že nárůst cen pozemků v lokalitách Olomouce z posledních let vytvořil tržní příležitosti pro přípravu a rozvoj lokalit mimo město.

V Olomouci se největší počet prodejů pozemků určených pro výstavbu bydlení stále koncentruje do těch okrajových částí města, které disponují vysokou atraktivitou pro

bydlení. V těchto oblastech dochází i k nárůstu cen pozemků v zastavěných územích přesto, že není pozorována výraznější stavební činnost. Mezi lokality, kde probíhá rozsáhlejší bytová výstavba, patří jihovýchodní část města v katastrech Nová Ulice, Slavonín, Neředín a Povel. Lokality s výstavbou nízkopodlažního bydlení byly identifikovány zejména v katastrech Chomoutov, Neředín a Droždín. Na druhé straně existuje stále celá řada lokalit, kde bylo vydáno územní rozhodnutí pro výstavbu rodinných domů, avšak k realizaci již nedošlo, a proto je možno očekávat jejich rozvoj, jakož i prodeje pozemků, v následujících letech. Tato hypotéza vychází z předpokladu, že i v Olomouci dojde postupem času k výraznému nárůstu poptávky po rezidenčním bydlení, jako je tomu v jiných regionech. S tím následně souvisí nárůst cen pozemků určených pro tento účel. [3]16]

4.4 SWOT ANALÝZA

SWOT analýza je zkratkou Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby). První dva body (tj. silné a slabé stránky) tvoří tzv. vnitřní analýzu, která je orientovaná na přítomnost a popisuje současný stav, druhé dva body (tj. příležitosti a hrozby) jsou analýzou vnější, která je zaměřena na budoucnost. [7]

4.4.1 Silné stránky

- Existující programy státní bytové politiky
- Potenciál ploch pro rozvoj bydlení, zejména nízkopodlažního
- Dostupná občanská vybavenost (MHD, inženýrské sítě)
- Existující územní plán
- Dostatek stavebních pozemků
- Realizovaná protipovodňová opatření města
- Podíl soukromých investorů na bytové výstavbě
- Deregulace nájemného

4.4.2 Slabé stránky

- Vysoké procento panelové výstavby
- Nedostatek bytů pro mladé
- Nedostatek bezbariérových bytů

4.4.3 Příležitosti

- Zpracovat plochy pro bydlení
- Příprava rozvojových lokalit bydlení
- Regenerace panelových sídlišť
- Zajištění bydlení pro specifické skupiny obyvatel

- Zvýšení počtu bytů pro seniory
- Podpora zateplování panelových domů

4.4.4 Hrozby

- Úbytek a stárnutí obyvatelstva
- Migrace mimo území Olomouce
- Zvyšování neplatičů nájemného
- Daň z nemovitosti

5 FOND ROZVOJE BYDLENÍ MĚSTA OLOMOUC

Fond rozvoje bydlení města Olomouc (dále FRB) byl zřízen v roce 1994 na základě dokumentu Ministerstva financí ČR, č.j. 122/35; 770/94, ze dne 22.6.1994. Statutární město Olomouc (dále Smol) je oprávněno disponovat s prostředky fondu v souladu s uvedeným dokumentem. Tento fond vytvořilo Smol v zájmu zlepšení úrovně bydlení a vzhledu města. Jsou z něj poskytovány úvěry na zvelebení bytových a rodinných domů na území města. Tvorba a použití účelových prostředků fondu se řídí **Pravidly statutárního města Olomouce** schvalovaných každoročně na zasedání Zastupitelstva města Olomouce.

Ke zpracovávání tabulek jsem si zvolila období od roku 2003, jelikož lhůta splatnosti úvěrů činí 6 let, mimo rok, v němž byl úvěr poskytnut. Tudíž úvěry, které byly schváleny v roce 2003 budou na konci roku 2009 splaceny. V každém roce bývá zpravidla otevřeno 1 kolo na poskytování úvěrů z FRB, výjimku tvoří rok 2003, 2007 v nichž byla otevřena 2 kola v jednom roce.

5.1 Příjmy fondu

- dotace, případně finanční výpomoc, ze státního rozpočtu, z rozpočtu krajského úřadu, dary a půjčky z prostředků sponzorů,
- prostředky z FRB města Olomouce,
- splátky z půjček a úvěru poskytnutých z fondu, včetně jejich příslušenství (úroky, úroky z prodlení, smluvní pokuty, manipulační poplatky)
- příspěvky z rozpočtu města

Tab. 7. Hospodaření FRB

	příjmy	výdaje	rozdíl (příjmy-výdaje)
2003	79 617 001,40	16 244 634,00	63 372 367,40
2004	77 667 933,66	39 075 602,50	38 592 331,16
2005	64 351 959,27	46 565 271,00	17 786 688,27
2006	61 130 370,62	19 936 683,00	41 193 687,62
2007	76 464 583,77	14 166 536,00	62 298 047,77
2008	93 731 878,14	16 526 546,00	77 205 332,14

Zdroj: vlastní zpracování

5.2 Výdaje fondu

Zůstatek tohoto účelového fondu je tvořen vlastními prostředky města. Počty klientů a především výše půjčených částek se postupně začaly snižovat, a proto Zastupitelstvo města Olomouce zareagovalo na vzniklou situaci a na jednání dne 15. 12. 2008 schválilo nová Pravidla Smol o použití účelových prostředků Fondu rozvoje bydlení na rok 2009.

Nevyčerpané prostředky (rozdíl mezi příjmy a výdaji) v letech 2003 až 2008 byly převoditelné do dalších let. V plánu rozpočtu 2009 se již zůstatek z roku 2008 nepřevádí v plné výši. Na poskytování úvěru v roce 2009 byla vymezena částka do výše 20 mil Kč a přebytek neslouží ke krytí výdajů fondu, ale jako uvažovaný přebytek hospodaření kryje část výdajů rozpočtu Smol v r.2009.

5.3 Žadatel

Žadatelem o úvěr z FRB může být právnická nebo fyzická osoba, která je vlastníkem nebo spoluvlastníkem bytových nebo rodinných domů a bytu na území města Olomouce. Žádost o úvěr (Příloha P II) musí občané podávat na závazném formuláři, který je rovněž zveřejněn na úřední desce a k dispozici na Magistrátu města Olomouce. K žádosti je nutné doložit: osobní údaje žadatele, přesné označení nemovitosti, pro kterou je úvěr čerpán, originál výpisu z katastru nemovitostí, rozpočet předpokládaných nákladů, přesný popis účelu, požadovaná částka úvěru, znalecký posudek dokládající hodnotu nemovitosti.

5.4 Poskytování prostředků

Úvěr není poskytován na koupi obytné budovy nebo bytu. Úvěr lze čerpat pouze na účely uvedené v Příloze P III a v maximální částce zde uvedené. Je úročen úrokovou sazbou 5% p.a. po celou dobu splácení, tj. 6 let. Jednotlivé účely lze kumulovat.

Žádosti nemusí být vždy uspokojeny v plné výši. Jednotlivé žádosti postupují ke schválení Komisi pro Fond rozvoje bydlení města Olomouce, zde jsou projednány a postoupeny ke schválení zastupitelstvem města. Konkrétní výše úvěru je závislá na počtu žadatelů a stavu finančních prostředků fondu rozvoje bydlení.

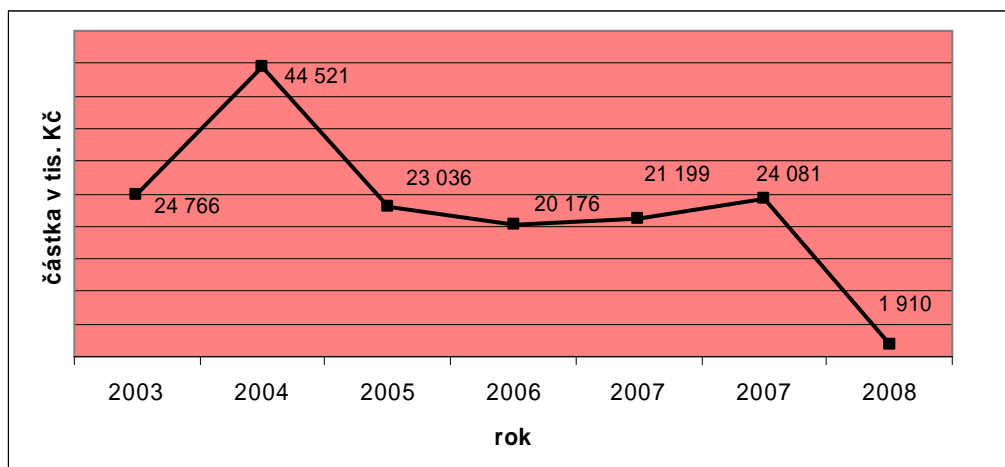
Tab. 8. Přehled poskytnutých prostředků

rok	kolo	žadatelů	částka v tis. Kč
2003	13. kolo	73	24 766
2004	14. kolo	67	19 791
	15. kolo	68	24 730
2005	16. kolo	59	23 036
2006	17. kolo	65	20 176
2007	18. kolo	89	14 000
	19. kolo	42	7 199
2008	20. kolo	26	8 818
	21. kolo	46	15 263
2009	22. kolo	10	1 910

Zdroj: vlastní zpracování

Z grafu č. 3 lze vyčíst, že výše poskytovaných úvěrů má klesající tendenci. Výjimkou byly roky 2004 a 2007, kdy nastal nárůst. Avšak tento nárůst byl zapříčiněn tím, že žadatelé mohli žádat v jednom roce ve dvou kolech, proto i částka je vyšší. V roce 2009 (přijímání žádostí do 22. kola, ukončeno dne 3.12.2009) nastal prudký pokles zájmu o možnost poskytnutí úvěru na financování zvelebení bytových a rodinných domů. Na Radě města Olomouc a Zastupitelstvu města Olomouce je nyní otázka: Proč nastal takový pokles? Odpovědí na tuto otázku může být několik. U občanů ztratila tato možnost financování rekonstrukcí, oprav, modernizace na své atraktivitě. Na trhu existuje spousta dalších možností, kde získat finanční prostředky za výhodných podmínek. Nelze vyloučit i možnost malé informovanosti obyvatel o poskytování těchto úvěrů. Doporučení zní: zjistit si u jiných peněžních ústavů podmínky za jakých jsou poskytovány občanům finanční prostředky a vyhodnotit, zda případné přistoupení na změnu podmínek poskytování účelových prostředků je efektivní.

Graf 3. Vývoj výše poskytovaných úvěrů



Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 9 je zřejmé, že z celkového počtu 545 úvěrů poskytovaných z FRB v letech 2003-2009 je nejvíce žádostí na výměnu oken a dveří u domu staršího 10 let. Na tento účel je každoročně poskytována nejvyšší částka. Představovala 28,6 % celkových prostředků. Do roku 2006 bylo možné pouze na deset účelů. V roce 2007 byla nabídka účelů rozšířena na patnáct. Druhá nejvyšší poskytovaná částka je na účel zateplení obvodového pláště domu. Výše poskytnutých úvěrů na tento účel činila 41 018 tis. Kč, což je 25,7 % úvěrů.

Tab. 9. Přehled o poskytnutých úvěrech z FRB 2003 - 2009

účelové položky oprav domů	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	celkem
	tis. Kč							
Obnova střechy, krytiny, konstrukce – u domu staršího 10 let	2475	3810	1500	2346	2955	2903	260	16249
Zřízení plynového, dřevoplynového, elektrického nebo solárního topení, zřízení solárního ohřevu teplé užitkové vody ve stávajícím domě + termoventily	500	1155	990	624	825	1008	342	5444
Dodatečná izolace domu proti vodě	900	1616	440	470	520	0	0	3946
Obnova fasády včetně oplechování domu	1240	2855	200	1420	528	2972	160	9375
Zateplení obvodového pláště domu	8806	11082	8335	4891	4776	2948	180	41018
Vybudování a rekonstrukce WC, koupelny v bytě (jádro)	120	3690	900	1025	2747	3781	228	12491
Vestavba bytu do půdního prostoru nebo půdní nástavba bytu rušícího plochou střechu nebo přestavba nebytového prostoru na byt	2830	4810	2560	230	1500	2400	0	14330
Výměna oken a dveří domu staršího 10 let	7605	13268	7216	8126	5778	3503	460	45956
Zateplení střechy domu staršího 10 let	-	2235	895	1044	860	320	100	5454
Výměna podlah	-	-	-	-	590	835	33	1458
Výměna vodoinstalace + odpady	-	-	-	-	0	810	35	845
Výměna elektroinstalace	-	-	-	-	70	1487	50	1607
Výměna plynoinstalace	-	-	-	-	0	840	32	872
Oprava a renovace balkonů/lodžii, nebo vybudování nového balkónu nebo lodžie	-	-	-	-	50	409	30	489
Rekonstrukce výtahu	-	-	-	-	0	0	0	0

Zdroj: vlastní zpracování

ZÁVĚR

V bakalářské práci je poskytnut přehled vývoje populace a demografických údajů, velikost domovního a bytového fondu a přehled činnosti Fondu rozvoje bydlení města Olomouc.

Otázka bytové oblasti je ve společnosti velice diskutované téma. Bydlení v důstojném prostředí je základní životní potřebou, ale zároveň s sebou přináší nákladnou záležitost. Ne všichni jedinci mají dostatek finančních prostředků na zajištění odpovídajícího bydlení. Stát a obce by proto měly vytvářet takové podmínky pro usnadnění přístupu k bydlení všem potřebným, zejména mladým rodinám. Starší generaci by pak měl poskytnout státní záruky, že v důsledku snížení příjmu nepřijdou o střechu nad hlavou.

Vývoj počtu obyvatelstva města Olomouc je zatím od roku 2005 relativně stabilní avšak podle prognóz do roku 2020 bude mít klesající charakter. Tudíž se očekává v důsledku nárůstu počtu seniorů, že se výrazně zvýší poptávka po malometrážních bytech, po bezbariérovém bydlení a po bytech ve speciálních domech, jako jsou domy s pečovatelskou službou, penziony pro seniory apod.

Na základě vypracované SWOT analýzy jsem navrhla strategii města Olomouce v oblasti bydlení a bytové výstavby. Strategickou vizí města Olomouc v oblasti bydlení a bytové výstavby je zvýšit dostupnost bydlení ve městě, zvýšit kvalitu bydlení, docílit omezení odlivu obyvatel města do okolních obcí, čelit nepříznivému demografickému vývoji a podporovat všechny formy bytové výstavby. Město by k zajištění dostatečného bytového fondu mohlo využít některého z programů poskytovaného Ministerstvem pro místní rozvoj.

.

RESUME

The bachelor thesis provides an overview of population evolution and demographic data, size of household and housing stock and an overview of the activities of the Housing Development Fund of the city of Olomouc.

Housing area is at a very debated topic. Staying in a decent environment is basic needs, but also entails a costly affair. Not all individuals have sufficient financial resources to ensure adequate housing. State and municipalities should create the conditions to facilitate access to housing for all in need, particularly young families. The older generation should then provide a state guarantee that the reduction in income due to not lose the roof over his head.

Development of the population in Olomouc since 2005 is relatively stable but is forecast for 2020 will have a decreasing character. There are expected result of increasing the number of seniors that will significantly increase the demand for housing in small flats after barrier-free housing and for apartments in special buildings such as nursing homes, hostels for the elderly, etc.

Based on the SWOT analysis, I developed a strategy proposed by the city of Olomouc in the housing and residential construction. The strategic vision of the town of Olomouc in housing and housing to improve the availability of housing in the city, improve the quality of housing, further depopulation of the city limits into nearby villages, facing adverse demographic developments and promote all forms of housing. The city would provide sufficient housing stock could use one of the programs offered by the Ministry for Regional Development.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- [1] *Rozvoj bydlení*. 1. vyd. Praha : ČVUT v Praze, Fakulta stavební, katedra ekonomiky a řízení ve stavebnictví, 2001. 102 s. ISBN 978-80-01-0399.
- [2] CÍSAŘ, Jaromír. *Vybrané otázky z trhu nemovitostí*. 1. vyd. Praha : Vysoká škola ekonomická, 1996. 160 s. ISBN 80-7079-690-1.
- [3] *Ministerstvo pro místní rozvoj - bytová politika* [online]. [cit. 2009-11-07]. Dostupný z WWW: <<http://www.mmr.cz/Bytova-politika>>.
- [4] KREBS V. a kol. *Sociální politika*. 1. vyd. Praha: ASPI Publishing, 2002. 376 s. ISBN 80-86395-33-2.
- [5] LUX, Martin. *Mikroekonomie bydlení*. 1. vyd. Praha : Oeconomica 2002. 87 s. ISBN 80 -245-0338.
- [6] POLÁKOVÁ , O. a kol. *Bydlení a bytová politika*. 1. vyd. Praha : Ekopress, 2006. 294 s. ISBN 80-86929-03-5.
- [7] ŠILHÁNKOVÁ , V. a kol. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. 1. vyd. Hradec Králové : Civitas per populi, 2006. 200 s. ISBN 80-903813-0-8.
- [8] *Odborné ekonomické pojmy* [online]. c1998-2009 [cit. 2009-10-22]. Dostupný z WWW:<<http://business.center.cz/business/pojmy/p2315-byt-se-snizenou-kvalitou.aspx>>.
- [9] BAKOVÁ, L., HLAVÁČ, J., REKTOŘÍK, J., VALIŠ K. *Bydlení* 1. vyd. MU Brno-Kraví hora, 1997. 124 s. ISBN 80-210-1586-1
- [10] *Wikipedie - otevřená encyklopedie* [online]. 2002 , 23.11.2009 [cit. 2009-11-20]. Dostupný z WWW: <<http://cs.wikipedia.org/wiki/Dru%C5%BEstvo>>.
- [11] *Legislativní úprava nájemního bydlení* [online]. c2000-2009 [cit. 2009-10-01]. Dostupný z WWW: <<http://www.finance.cz/financovani-bydleni/informace/najemni-bydleni/legislativni-uprava/>>.
- [12] *Vývoj bytové výstavby v Olomouckém kraji v letech 1998 až 2007* . 1. vyd. Olomouc : ČSÚ, oddělení regionálních analýz a informačních služeb Olomouc, 2008. 118 s. ISBN 978-80-250-1829-3.

- [13] DRÁPALOVÁ, J. Regenerace panelových domů : krok za krokem . 1. vyd. Brno : ERA, 2006. 142 s. ISBN 80-7366-054-7
- [14] MATOUŠKOVÁ , Zdeňka . *Regionální a municipální ekonomika* . 1. vyd. Praha : Vysoká škola ekonomická, 2000. 156 s. ISBN 80-245-0052-3.
- [15] *O sčítání lidu, domů a bytů* [online]. c2009 [cit. 2009-11-25]. Dostupný z WWW: <<http://www.czso.cz/sldb/sldb.nsf/i/home>>.
- [16] *Informační server statutárního města Olomouc* [online]. c2002-2009 [cit. 2009-11-27]. Dostupný z WWW: <<http://www.olomouc.eu>>.

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr.1.	Graf poptávky bydlení	15
Obr.2.	Tvar nabídkových křivek	16

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1.	Vývoj populace v Olomouci 2001-2008	27
Graf 2.	Trvale obydlené byty podle vlastnictví	29
Graf 3.	Vývoj výše poskytovaných úvěrů	40

SEZNAM TABULEK

Tab. 1.	Základní demografické údaje	28
Tab. 2.	Trvale obydlené domy a byty 2001	30
Tab. 3.	Trvale obydlené domy a byty podle technického vybavení, počtu bytů.....	31
Tab. 4.	Zahájené byty 1. – 3. čtvrtletí 2009.....	31
Tab. 5.	Dokončené byty 1. – 3. čtvrtletí 2009	32
Tab. 6.	Ceny pozemků v Olomouci v závislosti na poloze v Kč/m ²	33
Tab. 7.	Hospodaření FRB	37
Tab. 8.	Přehled poskytnutých prostředků	39
Tab. 9.	Přehled o poskytnutých úvěrech z FRB 2003 - 2009.....	41

SEZNAM PŘÍLOH

- P I Seznam právních předpisů pro oblast politiky bydlení
- P II Formulář žádosti
- P III Tabulka účelů fondu

PŘÍLOHA P I: SEZNAM PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ V GESCI MMR PRO OBLAST POLITIKY BYDLENÍ, ROZVOJE DOMOVNÍHO A BYTOVÉHO FONDU A NÁJMU BYTŮ A NEBYTOVÝCH PROSTOR (STAV KE DNI 1. 11. 2009):

Právní předpisy a sdělení	Odkaz na Portál veřejné správy ČR
Zákon o nájmu a podnájmu nebytových prostor, ve znění zákona č. 403/1990 Sb., zákona č. 529/1990 Sb., zákona č. 229/1991 Sb., zákona č. 540/1991 Sb., zákona 302/1999 Sb., zákona č. 522/2002 Sb. a zákona č. 360/2005 Sb.	Zákon č. 116/1990 Sb.
Zákon, kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění zákona č. 273/1994 Sb., nálezu Ústavního soudu vyhlášeného pod č. 280/1996 Sb., zákona č. 97/1999 Sb., zákona č. 103/2000 Sb., zákona č. 229/2001 Sb., zákona č. 451/2001 Sb. zákona č. 320/2002 Sb., zákona č. 437/2003 Sb., zákona č. 171/2005 Sb., zákona č. 179/2005 Sb., zákona č. 296/2007 Sb., zákona č. 227/2009 Sb. a zákona č. 345/2009 Sb.	Zákon č. 72/1994 Sb.
Nařízení vlády, kterým se provádí občanský zákoník, ve znění Nařízení vlády č. 174/2009 Sb.	Nařízení vlády č. 258/1995 Sb.
Zákon o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů, ve znění zákona č.391/2002 Sb., zákona č. 482/2004 Sb., zákona č. 61/2005 Sb. a zákona č. 179/2005 Sb.	Zákon č. 211/2000 Sb.
Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů, ve znění nařízení vlády č. 294/2001 Sb., nařízení vlády č. 141/2002 Sb., nařízení vlády č. 145/2003 Sb. a nařízení vlády č. 303/2005 Sb.	Nařízení vlády č. 481/2000 Sb.
Nařízení vlády o podmínkách poskytování dotací ze státního rozpočtu na podporu regenerace panelových sídlišť, ve znění nařízení vlády č. 99/2007 Sb.	Nařízení vlády č. 494/2000 Sb.

<p>Nařízení vlády o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z hypotečních úvěrů poskytnutých fyzickým osobám</p>	<p>Nařízení vlády č. 80/2001 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části úroků z úvěrů poskytnutých bankami právnickým a fyzickým osobám na opravy a modernizace domů, ve znění nařízení vlády č. 398/2002 Sb., nařízení vlády č. 152/2004 Sb., nařízení vlády č. 325/2006 Sb., nařízení vlády č. 118/2009 Sb. a nařízení vlády č. 310/2009 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 299/2001 Sb.</p>
<p>Vyhláška, kterou se stanoví pravidla pro rozúčtování nákladů na tepelnou energii na vytápění a nákladů na poskytování teplé užitkové vody mezi konečné spotřebitele</p>	<p>Vyhláška č. 372/2001 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 397/2002 Sb., nařízení vlády č. 59/2004 Sb., nařízení vlády č. 145/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 322/2009 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k úhradě nákladů spojených s jeho správou</p>	<p>Nařízení vlády č. 466/2001 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 665/2004 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 97/2002 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o podmínkách poskytování příspěvku k hypotečnímu úvěru osobám mladším 36 let, ve znění nařízení vlády č. 32/2004 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 249/2002 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o poskytnutí finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám postiženým povodněmi, ve znění nařízení vlády č. 234/2005 Sb. a nařízení vlády č. 236/2006 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 394/2002 Sb.,</p>
<p>Nařízení vlády o poskytnutí nenávratné finanční pomoci v oblasti bydlení fyzickým osobám nebo obcím postiženým povodněmi na úhradu nákladů spojených s odstraněním stavby pro bydlení, ve znění nařízení vlády č. 237/2006 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 395/2002 Sb.</p>

<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou bytu fyzickými osobami postiženými povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 446/2002 Sb. a nařízení vlády č. 324/2009 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 396/2002 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro fyzické osoby postižené povodněmi v roce 2002, ve znění nařízení vlády č. 271/2003 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 104/2003 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby, ve znění nařízení vlády č. 98/2007 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 146/2003 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o rozsahu a podmínkách použití finančních prostředků k úhradě úvěrů zajištěných Státním fondem rozvoje bydlení</p>	<p>Nařízení vlády č. 370/2004 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády, kterým se vydávají vzorové stanovy společenství vlastníků jednotek, ve znění nařízení vlády č. 151/2006 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 371/2004 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na úhradu části nákladů spojených s výstavbou nebo pořízením bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 360/2006 Sb., nařízení vlády č. 427/2006 Sb. a nařízení vlády č. 98/2007 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 616/2004 Sb.</p>
<p>Zákon o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů), ve znění zákona č. 126/2008 Sb. a zákona č. 227/2009 Sb.</p>	<p>Zákon č. 378/2005 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády vydané na základě zmocnění uvedeného v zákoně o podpoře výstavby družstevních bytů</p>	<p>Nařízení vlády č. 465/2005 Sb.</p>
<p>Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru ke krytí části nákladů spojených s modernizací bytu některými osobami mladšími 36 let, ve znění nařízení vlády č. 146/2006 Sb., nařízení vlády č. 98/2007 Sb. a nařízení vlády č. 323/2009 Sb.</p>	<p>Nařízení vlády č. 28/2006 Sb.</p>

Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou dotace ke krytí části nákladů spojených s opravami panelového domu	Nařízení vlády č. 63/2006 Sb.
Zákon o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 150/2009 Sb.	Zákon č. 107/2006 Sb.
Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj ze dne 25. června 2009 o rozřídění obcí do velikostních kategorií podle počtu obyvatel, o územním rozčlenění obcí seskupením katastrálních území, o výši základních cen za 1 m ² podlahové plochy bytů, o cílových hodnotách měsíčního nájemného za 1 m ² podlahové plochy bytu, o maximálních přírůstcích měsíčního nájemného a o postupu při vyhledání maximálního přírůstku nájemného pro konkrétní byt	Sdělení Ministerstva pro místní rozvoj č. 180/2009 Sb.
Nařízení vlády č. 333/2009 Sb., částka 104 z 29.9.2009 o podmínkách použití finančních prostředků SFRB ke krytí části nákladu spojených s výstavbou sociálních bytů formou dotace právnickým a fyzickým osobám	Nařízení vlády č. 333/2009 Sb.

Právní předpisy s odloženou účinností	Odkaz na Portál veřejné správy ČR
Nařízení vlády ze dne 1. června 2009, kterým se mění nařízení vlády č. 258/1995 Sb., kterým se provádí občanský zákoník	Nařízení vlády č. 174/2009 Sb. (nabývá účinnosti k 1. 1. 2010)
Zákon č. 345/2009 Sb., částka 109 z 9.10.2009, kterým se mění zákon č. 72/1994 Sb., kterým se upravují některé spoluvlastnické vztahy k budovám a některé vlastnické vztahy k bytům a nebytovým prostorům a doplňují některé zákony (zákon o vlastnictví bytů), ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon), ve znění pozdějších předpisů.	Zákon č. 345/2009 Sb. (nabývá účinnosti k 1. 1. 2010)

PŘÍLOHA P II: ZKRÁCENÁ ŽÁDOST O POSKYTNUTÍ ÚVĚRU Z FONDU ROZVOJE BYDLENÍ



Ž Á D O S T

**o poskytnutí úvěru z Fondu rozvoje bydlení statutárního města Olomouce
pro rok 2009**

1. Žadatel

fyzická osoba

jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:

kontaktní telefon:

zaměstnání:

adresa pro doručování písemností:

číslo účtu žadatele, ze kterého bude úvěr splácen:

jméno a příjmení:

rodné číslo:

bydliště:

kontaktní telefon:

zaměstnání:

adresa pro doručování písemností:

číslo účtu žadatele, ze kterého bude úvěr splácen:

právnícká osoba

název subjektu:

sídlo: _____

adresa pro doručování písemností: _____

IČ/DIČ: _____

jméno a příjmení statutárního zástupce: _____

kontaktní telefon: _____

číslo účtu žadatele, ze kterého bude úvěr splácen: _____

1. identifikace nemovitosti, pro kterou má být úvěr čerpán:

- | | |
|--------------------------|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> | RODINNÝ DŮM |
| <input type="checkbox"/> | BYTOVÝ DŮM |
| <input type="checkbox"/> | BYT V OSOBNÍM VLASTNICTVÍ |

/označte křížkem nemovitost, pro kterou bude úvěr čerpán /

adresa domu/bytu včetně čísla popisného: _____

číslo parcely: _____

katastrální území: _____

počet bytů v domě ve vlastnictví žadatele: _____

2. Údaje o úvěru

Úvěr může být žádán na více účelů současně.

Opakovaně nelze získat úvěr na stejný účel u jednoho domu/bytu.

Při poskytování úvěrů pro domy/byty, které jsou v seznamu nemovitých kulturních památek nebo leží na území městské památkové rezervace se horní hranice pro jednotlivé účely zvyšuje na dvojnásobek.

Přesný popis účelů, na které je úvěr žádán (viz str. 7 - tabulka účelů fondu). Při kumulaci účelů je nutné provést popis pro každý účel samostatně.	požadovaná částka v Kč
Požadovaný úvěr celkem:	Kč

Uved'te všechny půjčky a úvěry, které Vám byly již dříve poskytnuty z prostředků Fondu rozvoje bydlení statutárního města Olomouce, popř. z prostředků povodňového fondu rozvoje bydlení:

Typ půjčky/úvěru	Účel, pro který byl úvěr čerpán.	Číslo smlouvy	Výše poskytnutého úvěru v Kč

3. Realizace prací

Předpokládaná lhůta dokončení realizace projektu:

Orientační cena předjednaná s dodavatelem akce, na níž je
žádán úvěr - rozpočet předpokládaných nákladů: (v Kč)

Při realizaci prací svépomocí odhad nákladů, které budou
při čerpání doloženy České spořitelně, a. s. daňovými
doklady: (v Kč)

Rozpočet předpokládaných nákladů vyhotovený firmou podnikající v příslušném oboru nebo
rozpis práce svépomocí je povinnou přílohou této žádosti!

4. Poučení

5. Přílohy:

6. Prohlášení žadatele:

V Olomouci dne:

Podpis

PŘÍLOHA P III: TABULKA ÚČELŮ

P. č.	název účelu	dům/byt	úrok p.a.	horní hranice úvěru
1.	Obnova střechy, krytiny, konstrukce – u domu staršího 10 let	na 1 dům	5 %	do 500.000,- Kč
2.	Zřízení plynového, dřevoplynového, elektrického nebo solárního topení, zřízení solárního ohřevu teplé užitkové vody ve stávajícím domě + termoventily	na 1 byt	5 %	do 100.000,- Kč
3.	Dodatečná izolace domu proti vodě	na 1 dům	5 %	do 200.000,- Kč
4.	Obnova fasády včetně oplechování domu	na 1 byt	5 %	do 80.000,- Kč
5.	Zateplení obvodového pláště domu	na 1 byt	5 %	do 100.000,- Kč
6.	Vybudování a rekonstrukce WC, koupelny v bytě (jádro)	na 1 byt	5 %	do 150.000,- Kč
7.	Vestavba bytu do půdního prostoru nebo půdní nástavba bytu rušícího plochou střechu nebo přestavba nebytového prostoru na byt	na 1 byt	5 %	do 600.000,- Kč
8.	Výměna oken a dveří domu staršího 10 let	na 1 byt	5 %	do 100.000,- Kč
9.	Zateplení střechy domu staršího 10 let	na 1 dům	5 %	do 150.000,- Kč
10.	Výměna podlah	na 1 byt	5 %	do 50.000,- Kč
11.	Výměna vodoinstalace + odpady	na 1 byt	5 %	do 50.000,- Kč
12.	Výměna elektroinstalace	na 1 byt	5 %	do 50.000,- Kč
13.	Výměna plynoinstalace	na 1 byt	5 %	do 70.000,- Kč
14.	Oprava a renovace balkónů/lodžii nebo vybudování nového balkónu/lodžie	na 1 byt	5 %	do 50.000,- Kč
15.	Rekonstrukce výtahu	na 1 dům	5 %	do 1.500.000,- Kč

