

Obecní bydlení jako jedna z možností řešení bytové potřeby

Petra Kořínková

Bakalářská práce
2013



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Fakulta humanitních studií


INSTITUT
MEZIOBOROVÝCH STUDIÍ BRNO

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně
Institut mezioborových studií Brno
akademický rok: 2011/2012

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(PROJEKTU, UMĚLECKÉHO DÍLA, UMĚLECKÉHO VÝKONU)

Jméno a příjmení: **Petra KOŘÍNKOVÁ**
Osobní číslo: **H108135**
Studijní program: **B7507 Specializace v pedagogice**
Studijní obor: **Sociální pedagogika**

Téma práce: **Obecní bydlení jako jedna z možností řešení bytové potřeby**

Zásady pro vypracování:

Zadané a zvolené téma bude zpracováno podle pokynů obsažených v materiálu IMS "Metodika psaní odborného textu a výzkum v sociálních vědách" (IMS 2009). Případně podle dalších materiálů, z nichž některé jsou obsaženy v literatuře připojené k tomuto studijnímu textu. Zejména bude dbáno na dodržování zásad publikační etiky a pravidel společenskovedního výzkumu. Průběžné výsledky práce budou pravidelně konzultovány s vedoucím bakalářské práce.

S vědomím těchto zásad a pravidel a po konzultaci s vedoucím bude práce zaměřena na:

- vývoj bydlení a jeho formy, obecní byty v městě Brně,
- možnosti obce při pronájmu obecních bytů, startovací a sociální byty,
- srovnání působnosti jednotlivých městských částí při pronájmu obecních bytů.

Součástí práce budou případové studie konkrétních žadatelů o obecní byty.

Rozsah bakalářské práce:

Rozsah příloh:

Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam odborné literatury:

Brunecký, P. Dějiny a bydlení. Brno: MZLU, 2009.

Drda, A. a kol. Mýty o socialistických časech. Člověk v tísní, 2010.

Jelínek, J. Střecha nad hlavou: kořeny nejstaší architektury a bydlení. Brno: VUTIUM, 2006.

Seibt, F. Zrození Evropy. (přel. Cink, P.) Praha: Vitalis, 2004.

Strategie bydlení města Brna – aktualizace 2009.

Další literatura bude obsažena v Projektu bakalářské práce a průběžně doplňována během práce na tomto textu.

Vedoucí bakalářské práce:

PhDr. Miloslav Jůzl, Ph.D.

Katedra sociální pedagogiky

Datum zadání bakalářské práce:

16. března 2012

Termín odevzdání bakalářské práce:

30. dubna 2013

V Brně dne 16. března 2012


prof. PhDr. Pavel Mühlpachr, Ph.D.
vedoucí ústavu




PhDr. Miloslav Jůzl, 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 obhajoby ¹⁾;
- 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. 3 ²⁾;
- podle § 60 ³⁾ odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- podle § 60 ³⁾ 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.

Prohlašuji, že

- elektronická a tištěná verze bakalářské práce jsou totožné;
- na bakalářské práci jsem pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.

PETRA KORŮŇKOVÁ
.....
Jméno, příjmení studenta

V Brně 27.3.2013
.....

Petra Korůňková
.....
Podpis

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 nevydělčně 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). Odpirá-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 přihlídně k výši výdělku dosaženého školou nebo školským či vzdělávacím zařízením z užití školního díla podle odstavce 1.

ABSTRAKT

Bakalářská práce je zaměřena na úroveň bydlení v obecních bytech v městské části Brno – Žabovřesky. První část nás teoreticky seznamuje s pojmem bydlení, typy a formami bydlení. Zabývá se vlivem kvality bydlení na proces formování chování člověka ve společnosti. Objasňuje, jakou funkci vykonává obec při správě a pronájmu bytového fondu. Druhá část zjišťuje míru spokojenosti nájemců obecních bytů s vlastním bydlením a ochotu spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení jeho úrovně. Hledá odpověď na otázku, zda stávající nájemci považují bydlení v obecním bytě za dlouhodobé vyřešení své bytové potřeby.

Klíčová slova:

Bydlení, lokální prostředí, nájemce, žadatel o byt, rodina, obec, obecní byt, sociální byt, startovací byt, nájemné, správa, údržba

ABSTRACT

The thesis is focused on the standard of living in municipal flats in Brno - Žabovřesky. The first theoretical part introduces us to the concept of housing types and forms of housing. It deals with the impact of housing quality on the process of shaping human behavior in society. It explains what function community performs in managing and renting flats. The second part tries to find out the level of satisfaction of public housing tenants of their own housing and a willingness to work together to improve their neighborhood to increase its level. It also looks for the answer whether the present tenants consider living in a municipal flat as a long term resolution of their housing needs.

Keywords:

Housing, the local environment, the tenant, the applicant for a flat, family, community, municipal housing, social housing, starting flat, rent, administration, maintenance

Chtěla bych poděkovat Doc. PhDr. Miloslavu Jůzlovi, Ph.D. za jeho odborné vedení, úzkou spolupráci, cenné rady a připomínky k mé práci.

Mé poděkování patří prof. PhDr. Marii Krčmové, CSc. za stylizační pomoc při závěrečné úpravě bakalářské práce.

Velké díky patří mé rodině za podporu a velkou trpělivost.

Prohlašuji, že odevzdaná verze bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

OBSAH

OBSAH	7
ÚVOD.....	8
I. TEORETICKÁ ČÁST	11
1 STŘECHA NAD HLAVOU – PRIORITY KAŽDÉHO ČLOVĚKA	12
1.1 VÝVOJ BYDLENÍ	12
1.2 FORMY BYDLENÍ V MEDIÁLNÍM VĚKU	14
1.3 FUNKCE BYDLENÍ	17
1.4 KVALITA BYDLENÍ VE VZTAHU K ROZVOJI OSOBNOSTI.....	19
2 OBEC JAKO VLASTNÍK BYTOVÉHO FONDU	23
2.1 PRONÁJEM OBECNÍCH BYTŮ.....	23
2.2 SOCIÁLNÍ A STARTOVACÍ BYTY	27
2.3 SPRÁVA A ÚDRŽBA OBECNÍHO BYTOVÉHO FONDU	29
II. PRAKTICKÁ ČÁST	34
3 VÝZKUM	35
3.1 DOSAVADNÍ VÝZKUMY ORIENTO VANÉ NA BYTY	35
3.2 CÍLE VÝZKUMU.....	36
3.3 POUŽITÁ METODA VÝZKUMU	36
3.4 VYHODNOCENÍ, ANALÝZA A INTERPRETACE VÝSLEDKŮ ZÍSKANÝCH Z DOTAZNÍKŮ	37
ZÁVĚR	51
SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	54
SEZNAM OBRÁZKŮ	56
SEZNAM TABULEK.....	57
SEZNAM PŘÍLOH.....	58

ÚVOD

Téma své bakalářské práce jsem zvolila záměrně, neboť dlouhodobě profesně působím v oblasti správy a pronájmu obecních bytů. Jako referent odboru bytového a majetkového na úřadě městské části Brno–Žabovřesky jsem denně v kontaktu se stávajícími nájemci obecních bytů a současně i žadateli o pronájem obecního bytu. Jejich prostřednictvím získávám zpětnou vazbu o tom, jaká pozitiva nebo naopak negativa nájemní bydlení obnáší. Při komunikaci s novými žadateli o pronájem obecních bytů v naší městské části zjišťuji, jaké představy potencionální nájemci o svém bydlení mají.

Bydlení patří mezi jednu z nejzákladnějších lidských potřeb. Mít kde bydlet je pro člověka zásadní. Od narození každý někde a s někým bydlí. Prostředí, které bydliště bezprostředně obklopuje, ovlivňuje jednání a chování každého z nás. Jsme spjati s přírodou, ale zároveň potřebujeme kolem sebe společnost. Snažíme přetvářet okolí a současně se přizpůsobit společenským vztahům. A při tomto vzájemném působení společnosti a přírody na člověka má velký význam vliv lokálního prostředí, který je i výchovným faktorem. Prostředí ovlivňuje vývoj jedince, který přijímá podněty a na podněty reaguje, působí na utváření osobnosti jedince, rozvoji jeho estetických názorů a hodnotového systému. Prostředí je jedním z mnoha faktorů, které pomáhá utvářet identitu člověka a také vnímání jeho společenských hodnot, to, jaké vzorce chování si osvojuje, jaké přijímá sociální role v procesu své socializace. Rovněž kvalita bydlení je pro jedince v tomto rámci velmi důležitá. Většinu svého života strávíme v uzavřených zastavěných prostorech, nejvíce ve svém bytě. Zde se chráníme před nepříznivými vlivy, připravujeme jídlo, vychováváme děti, řešíme své starosti, věnujeme se svým zájmům a zálibám, relaxujeme, spíme. Užíváme si absolutního soukromí. Aby byt pozitivně působil na naši psychickou pohodu, měl by splňovat určité parametry. Ideálně by měl být dostatečně prostorný, světlý a slunný, se zajímavým dalekým výhledem. Neměl by vzbuzovat pocit stísněnosti, ale naopak navozovat příjemný pocit. Pokud jde o okolí, potom mluvíme-li o městském prostředí, je sociologicky i esteticky významné v jaké části města se bydlení nachází: v klidné tiché vilové čtvrti nebo naopak v hlučné části s převahou průmyslu, a také, zda je v okrajové části města nebo v jeho centru. Důležité rovněž je, je-li bydliště obklopeno zelení, s dostatkem bezpečných ploch vhodných pro dětské hry a v blízkosti parků, nebo naopak je tvořeno pouze nezajímavou, stejnotvárnou šedí okolních ulic.

Kvalita bydlení má vliv na proces formování chování člověka ve společnosti. S ohledem na tento proces, který začíná už v rámci rodiny zakotvené do určitého prostředí, by měly být na kvalitu bydlení kladeny vysoké nároky, neboť ve vybraném prostoru se zdržujeme dlouhodobě. Ke správnému výběru vhodného kvalitního bydlení nám mohou dopomoci základní znalosti sociální pedagogiky, sociologie a psychologie. Poznatky z těchto oborů uplatníme i při vylepšování kvality stávajícího bydlení, které ne vždy nám zcela vyhovuje.

V nedávné minulosti bylo běžné, že jeden byt sdílely současně s rodiči a dětmi i jejich prarodiče. Parametry bytu ovšem více generačnímu soužití neodpovídaly. V současné době se nároky na standard bydlení neustále zvyšují. Mladí lidé zakládající rodinu, mají jiné představy o svém bydlení, protože nejsou tolik vázání rodinnými vazbami v rámci širších příbuzenských vztahů, jako tomu bylo v minulosti. Preferují samostatné bydlení pouze v rámci nukleární rodiny, kde domácnost tvoří rodiče a jejich děti. Pečlivě si vybírají lokalitu pro své bydlení, která by svou atraktivitou splňovala veškerý potřebný komfort pro bydlení. Zejména pro rodiny s dětmi je nezbytná vysoká úroveň občanské vybavenosti, jako jsou školky, školy, zdravotní zařízení, možnost si nakoupit základní potraviny v docházkové vzdálenosti, kulturní a zábavní podniky, úměrná dojezdová vzdálenost do zaměstnání. Zajištění bydlení, které by odpovídalo všem požadavkům, je závislé na finančních možnostech. Přáním většiny z nás je mít bydlení v osobním vlastnictví, ať už se jedná o byt nebo dům, abychom „měli svoji jistotu“ a při správě svého majetku se mohli svobodně rozhodovat, případně seberealizovat. Ne každý je schopen si takové bydlení zajistit. Jen málokomu k získání nového domova stačí vlastní prostředky.

Značná část obyvatel proto řeší svoji situaci pronájmem bytu v domech soukromých vlastníků a v domech ve vlastnictví měst a obcí. V tomto případě musí nájemce vlastní aktivitu ve sféře bydlení přizpůsobit podmínkám nájemního bydlení. A protože je nájemní vztah většinou uzavírán na dobu určitou, lze plánovat budoucnost jen velmi obtížně. Většinou nájemce předpokládá, že jeho současné bydlení v nájmu je dočasné a v blízké či vzdálené budoucnosti předpokládá, že se bude stěhovat. Přesto i obyvatelé bydlící v nájemních bytech a domech očekávají, že lokalita, ve které bydlí, jim bude poskytovat zázemí na určité standardní výši a neopomíjí ani estetickou stránku daného prostředí.

Zde se vytváří prostor pro postoj města a městských částí, reprezentujících veřejné zájmy, pro zkvalitňování vlastního území, na němž je dána jejich samosprávná působnost.

V teoretické části bakalářské práce, která je zaměřena na bydlení v obecních bytech v městské části Brno–Žabovřesky, najdeme vysvětlení základních pojmů. Popisuje vývoj bydlení od jeho počátků po současnost a především funkce bydlení a formy bydlení v dnešním mediálním věku. Zabývá se kvalitou bydlení a jejím vlivem na jedince v rámci jeho socializace. Charakterizuje současnou rodinu ve vztahu k bydlení. Vymezuje důležitost prostředí a nejbližšího okolí, které se spolupodílí na úrovni bydlení. Specifikuje bytovou politiku státu se zaměřením na přístup obce k pronájmu obecních bytů. Mapuje celkové možnosti obce při pomoci získat bydlení nízkopříjmovým občanům, kteří se nedostatečně orientují v současném rychle se měnícím tržním prostředí a vzhledem k nedostatku vlastních prostředků nejsou schopni reagovat na nevyhnutelné zvyšování cen souvisejících s bydlením.

Praktická část práce je věnována výzkumu. Ve zvláštním dotazníku se autorka obracela na stávající nájemce obecních bytů s cílem zjistit, zda jsou spokojeni se stávajícím bydlením, jak vnímají okolní prostředí a jak posuzují činnost ze strany obce při správě a údržbě bytového fondu. Pro získání relevantních údajů byl použit kvantitativní výzkum. Prostřednictvím dotazníku byli osloveni občané, kteří jsou nájemci obecních bytů. Data získaná z dotazníků byla následně zpracována a vyhodnocena. Závěrečná část práce obsahuje interpretaci výsledků.

Cílem bakalářské práce je zjistit na základě výzkumných otázek, jaký je současný stav:

- Jsou nájemci obecních bytů v městské části Brno–Žabovřesky se svým bydlením spokojeni?
- Jsou nájemci obecních bytů ochotni spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení úrovně svého bydlení?
- Považují bydlení v obecním bytě za vyřešení své bytové potřeby?

I. TEORETICKÁ ČÁST

1 STŘECHA NAD HLAVOU – PRIORITA KAŽDÉHO ČLOVĚKA

1.1 Vývoj bydlení

Vlastní bydlení má od počátku historického vývoje lidstva základní význam a ve struktuře lidských potřeb zaujímá přednostní místo. I v rámci živočišné říše je budování příbytků, úkrytů, hnízd, nor pro zvířata přirozenou činností, kterou se chrání před predátory, před nepříznivými vlivy počasí. Společným znakem budování obydlí je nalézt ochranu, bezpečí, klid, pohodlí, soukromí a další obyčejné životní potřeby.

První obydlí byla především ochranou před okolním prostředím, přírodními živly, které člověka obklopovaly. Zpočátku se jednalo o nalezení úkrytu, např. jeskyně. Postupem času a nucen okolnostmi byl člověk schopen si střechu nad hlavou sám postavit. Námahu se stavbou ulehčily první primitivní nástroje, posléze sekera a následně i pila. Živelnost výstavby postupem doby vystřídal určitý řád, výstavba začala být promyšleným tvůrčím procesem. Shluky příbytků vznikaly při křižovatkách důležitých cest. Začaly vznikat osady, jejichž obyvatelé spojoval blízký přístup k polím a celková zemědělská produkce. Následně vznikají i města jako hospodářská centra s tržišti, eventuálně i s přístavem, brodem. V této době ještě zůstával člověk v trvalém kontaktu a harmonii s přírodou.

Doba vzniku prvních sídel je neuvěřitelně vzdálená. Můžeme si ji přiblížit díky poměrně nedávným archeologickým objevům, které nám mohou poskytnout konkrétnější představu. „Jedním z velkých překvapení moderní archeologie byl objev, který v roce 1962 učinili Louis a Mary Leakeyovi na nalezišti Olduvai ve východní Africe, kde ve vrstvě staré 1 700 000 let zjistili zbytky umělé kruhové kamenné konstrukce, zřejmě rozvaliny jednoduché zídky, zbudované z donesených a na sucho kladených kamenů. Jde o nejstarší známý příbytek připisovaný prvnímu známému druhu člověka *Homo habilis*. Taková jednoduchá kruhová nebo oblouková zídka poskytovala ochranu proti větru nebo proti slunečnímu žáru a oddělovala jednoduchým způsobem člověka od nepříznivého prostředí. Chránila jej., (Jelínek, 1986, str. 9).

Prvopočátky vývoje bydlení popisuje Jan Jelínek (2006) v knize *Střecha nad hlavou: kořeny nejstarší architektury a bydlení*. Již v Mezopotámii, kolébce civilizace, ale také v dávné Indii byl při výstavbě sídliště kladen důraz na světové strany, směry větrů, dokonce i na spojení města se zelení, s okolní přírodou. V té době byly představy o světě silně ovlivněny

náboženstvím a prolínaly se i do jednotlivých činností člověka. Úvahami nad funkčností měst, jejich velikostí a řízením se v antice zabývali řečtí filosofové Platón, jeho žák Aristoteles a zejména Hippodamus milétský.

Významným ze starověkých měst bylo i Jericho.

„JERICHO u Mrtvého moře je považováno za nejstarší město s počátky vzniku již od 8000 let př. Kr. Základem jeho prosperity byla poloha na obchodní cestě blízko vodního zdroje, obchod se solí a asfaltovou živicí (bitumen).“ (Brunecký, 2009, s. 19)

Ve středověku došlo ke stagnaci v komfortu bydlení a úpadku lidských sídlišť z hlediska hygieny. Přesto to bylo období, ve kterém se ukázalo mistrovství tehdejších stavitelů. V popředí stála zejména výtvarná stránka výstavby. Byly stavěny dominanty měst – hrady, chrámy, které dávaly na odiv moc vládnoucích vrstev společnosti. Tento trend pokračoval i nadále.

Rozdělíme-li dějiny lidstva do všeobecně známých etap: pravěk, starověk, středověk, novověk a mediální věk, lze do každé dějinné etapy, z pohledu bezpečnosti a ochrany potřeb jedince i společnosti, přiřadit k organizaci společnosti nejen vztahy a moc, ale i typ domova. Patrné je to z částečného schematického vyjádření R. a J. Malinových, které v plné variantě použil P. Brunecký ve své publikaci Dějiny a bydlení. (2005, s. 9)

Tabulka č. 1

Období	Trvání	Doba	Instituce	vztahy/moc	domov
Pravěk	od -1,7 mil do -4000	celkem asi 1,5 mil. Let	Tlupy Kmeny kmen. Svazy	rodové hierarchie vůdce	úkryt stan, chýše vesnický dům
Starověk	od -4000 do + 500	celkem asi 4 500 let	Království starověká říše Republika	otrokářské vyvolené elity	hradištní srub městský dům palácový dům
Středověk	od 500 do 1500	celkem asi 1 000 let	Císařství Knížectví Království	nevolnické feudální	venkovský dům měšťanský dům feudální sídlo
Novověk	od 1500 do 1900	celkem asi 400 let	Monarchie Konstituce Republika	námezdní buržoazní	nájemní dům nájemní byt zámek
Mediální věk	od 1900 do dnes	více než 100 let	Republika Diktatura demokr. stát	občanské politická	státní byt družstevní byt rodinný dům

Zdroj: Brunecký, 2009, s.9

Domovy uváděné v tabulce jako typické pro jednotlivá období se samozřejmě proměňovaly postupně, kontinuálně a i dnes jsou starší typy přítomny, třebaže někdy za speciálních podmínek (stan).

Z hlediska vývoje obydlí došlo v průběhu dějin ke značnému posunu. Ať už ve vztahu k dějinnému období, mocenským vztahům, institucím, sociálnímu postavení. Zpočátku bydlení mělo splňovat pouze omezené funkce. Důraz byl kladen na ochranu před nepříznivými vlivy počasí. Naproti tomu soudobé bydlení musí splňovat celou řadu dalších funkcí a každá konkrétní domácnost má jiné potřeby a požadavky a každý její člen může mít potřeby individuální.

Čím dál tím víc je důležité, aby bydlení mělo takovou kvalitu, která by v bydlících vyvolávala alespoň subjektivní pocit spokojenosti a zajišťovala lidskou důstojnost.

1.2 Formy bydlení v mediálním věku

Postupem času se požadavky na bydlení víceméně ustálily. Bydlení zohledňuje biologické a společenské funkce směřující k uspokojení potřeb bydlících osob, k zachování jejich pocitovaného soukromí, zdraví a psychické pohody.

Z hlediska vnitřních a vnějších vlastností můžeme dnešní obydlí typově rozčlenit na domy rodinné, domy bytové a ostatní budovy, čím se rozumí domovy důchodců, penziony pro důchodce, nemocnice, ústavy sociální péče, studentské koleje, domovy mládeže, ubytovny, azylová zařízení, hotely, administrativní a provozní budovy, školy, kláštery, věznice a rovněž budovy, které sloučí současně k více účelům. Zastoupení jednotlivých typů je samozřejmě jiné ve velkých městech a jiné na venkově, kde převládají rodinné domy.

Následující tabulka ukazuje typové rozčlenění domů v městě Brně podle údajů zjištěných z výsledků sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011. Zároveň z tabulky vyčteme jejich stáří a způsob vlastnictví:

Tabulka č. 2

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ost. budovy
Domy úhrnem		40 676	29 579	9 724	1 373
Domy obydlené		37 700	26 833	9 638	1 229
z toho podle vlastnictví domu	fyzická osoba	27 835	25 787	1 827	221
	obec, stát	2 477	65	2 233	179
	bytové družstvo	1 406	5	1 397	4
	spoluhl. vlast. bytů	3 413	474	2 916	23
z toho podle období výstavby nebo rekonstrukce domu	1919 a dříve	4 159	2 821	1 234	104
	1920-1970	16 094	11 486	4 428	180
	1971-1980	4 825	3 146	1 622	57
	1981-1990	3 244	3 187	1 015	42
	1991-2000	3 948	3 458	389	101
	2001-2011	4 030	3 254	687	89

Zdroj: <http://czso.cz/>

Formy bydlení jsou z ekonomického, politického, ale i společenského významu důležité. Každý člověk upřednostňuje totiž při uspokojování svých potřeb v oblasti bydlení jiné kvalitativní hledisko. Někdo preferuje bydlení v rodinných domech nebo bytech, které vlastní, jiný je spokojen s bydlením v bytech družstevních či bytech v nájemních domech. Obecně jsou formy bydlení vymezeny pro účely stavebního zákona pomocí prováděcích právních předpisů, ve kterých se hovoří o požadavcích na výstavbu.

Stavbu pro bydlení jako pojem definuje Vyhláška o obecných požadavcích na využívání území č. 501/2006 Sb.:

„ Pro účely této vyhlášky se rozumí

a) stavbou pro bydlení

1. bytový dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena,
2. rodinný dům, ve kterém více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé rodinné bydlení a je k tomuto účelu určena; rodinný dům může mít nejvýše tři samostatné byty, nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

b) stavbou pro rodinnou rekreaci stavba, jejíž objemové parametry a vzhled odpovídají požadavkům na rodinnou rekreaci a která je k tomuto účelu určena; stavba pro rodinnou rekreaci může mít nejvýše dvě nadzemní a jedno podzemní podlaží a podkroví,

c) stavbou ubytovacího zařízení stavba nebo její část, kde je poskytováno ubytování a služby s tím spojené; stavbou ubytovacího zařízení není bytový a rodinný dům a stavby pro rodinnou rekreaci; ubytovací zařízení se zařazují podle druhu do kategorií

1. hotel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených;
2. motel, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 10 pokoji pro hosty, vybavené pro poskytování přechodného ubytování a služeb s tím spojených pro motoristy;
3. penzion, kterým se rozumí ubytovací zařízení s nejméně 5 pokoji pro hosty, s omezeným rozsahem společenských a doplňkových služeb, avšak s ubytovacími službami srovnatelnými s hotelem;
4. ostatní ubytovací zařízení, kterými jsou zejména ubytovny, koleje, svobodárny, internáty, kempy a skupiny chat nebo bungalovů, vybavené pro poskytování přechodného ubytování.“ (ustanovení § 2, Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území, v platném znění).

Rodinné domy poskytují svým obyvatelům individuální bydlení. Jsou v zásadě obývány členy jedné rodiny. Funkce domu, využití a rozmístění jednotlivých místností je upraveno tak, aby bylo v souladu s potřebami členů rodiny, zvláště pokud společně žijí dvě nebo více generací. Tato forma bydlení nabízí nejširší možnosti seberealizace nejen v domě. K rodinnému domu totiž často náleží zahrada, která je vhodná k rekreačním účelům, k regeneraci sil. Rodinný dům poskytuje ze všech forem bydlení maximální soukromí a vysoký komfort, ale za cenu vyšší pořizovací ceny a nutnosti stálé údržby. Rodinné domy, které se nacházejí v atraktivní lokalitě a navíc jsou přitažlivé svojí architektonickou stránkou, jsou z hlediska společenské prestiže nejvíce žádané.

Velmi významnou formou bydlení pro široké vrstvy obyvatel je bydlení v **nájemních domech**. Již na konci 19. století a v počátcích minulého století zaznamenalo nájemní bydlení v Brně rozmach. Vznikaly zástavby nových čtvrtí, stavěly se činžovní domy i ucelené bloky bydlení, které zhušťovaly stávající zástavbu. Po stagnaci, zapříčiněné obdobím II. světové války, začala v 60. letech minulého století masová výstavba nájemního bydlení. Co

nejjednodušší a rychlá výstavba nových bytových domů se odrazila na jejich vzhledu. Protože v první řadě šlo o urychlené vyřešení bytové krize, nekladl se důraz na celkové estetické vnímání. Panelová sídliště působila nevzhledným, šedivým až depresivním dojmem. Podobu socialistických městských sídel popisuje John Rennie Short ve Velké geografické encyklopedii světa Lidská sídla, 1994. Komunistická éra vtiskla městům východní Evropy nezaměnitelný ráz, a protože neexistovaly rozdíly v cenách pozemků v centrech měst a při jejich okrajích, došlo k vysoké hustotě zástavby i ve středu měst. Města získávala jednotvárný, šedý charakter.

„Nová bytová výstavba se koncentrovala do obřích panelových sídlišť umístěných na okrajích měst, v blízkosti průmyslových závodů nebo poblíž sídel zemědělských družstev. Údržba starších obytných domů v centrech měst se ve většině případů trestuhodně zanedbávala.“ (Short, 1994, s.154)

I když mají panelové domy omezenou životnost (jedná se přibližně o rozmezí 50-80 let, názory odborníků různí), panelová sídliště stojí zde doposud. Po roce 1989 byla mnohá revitalizována. Ve srovnání s komunistickou érou nabízejí dnes již mnohem kvalitnější bydlení, a i když se nejedná o ideální bydlení, je taková forma nájemního bydlení i v dnešní době vyhledávána. Pokud jde navíc o bydlení v obecních bytech a nájemné je obcí regulováno, stává se takové bydlení dostupným pro zájemce z řad lidí ne právě dobře finančně situovaných.

Specifickou formou bydlení jsou **domy družstevní**. Byty v družstevních domech jsou ve vlastnictví družstva. Uživatelé těchto bytů jsou jejich nájemci a zároveň členové bytového družstva. Jejich členský podíl se odvíjí od velikosti užívaného bytu.

V posledních letech se rovněž preferuje bydlení v **bytech v osobním vlastnictví**, které dává záruku v jistotě bydlení, bez vypovězení nájemní smlouvy. Vlastníci mají již nejen určitá práva, ale i povinnosti starat se o společný majetek prostřednictvím společenství vlastníků jednotek.

1.3 Funkce bydlení

„Dějiny lidstva jsou ve své podstatě jednotou dvou základních reprodukčních aktivit, dvou vzájemně spjatých a podmiňujících se oblastí lidské činnosti:

- **Činnost výrobní**, jejíž podstatou je produkce věcí a hodnot, výroba pro život lidí přímo či nepřímo významných životních potřeb. Jde o prostředí tržních vazeb, v nichž člověk vystupuje jako pracovní síla a jako spotřebitel produktů, které umožňují historicky adekvátní rozvoj společenské reprodukce. Tyto výrobní aktivity jsou převážně realizovány ve specifických provozech, dílnách, výrobních areálech a v průmyslových zónách sídel.
- **Činnosti nevýrobní, mimopracovní**, ve kterých se realizuje aktivitami bydlení vlastní tvorba lidí, jako sociálních a kulturních bytostí. Tyto činnosti jsou spojeny se sídelní strukturou a s obytným prostředím sídel.“ (Baková, Hlaváč, Rektořík, Vališ, 1997, s. 4)

Sféra bydlení patřící do oblasti nevýrobní, mimopracovní, činnosti člověka má v rámci začlenění jedince do společnosti zásadní význam.

Z hlediska bydlení je základní jednotkou domácnost, „Domácnost tvoří fyzické osoby, které spolu trvale žijí a společně uhrazují náklady na své potřeby.“ (ust. § 115, Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění), kterou mohou tvořit jak členové jedné rodiny, tak i další lidé. Spokojenost členů domácnosti s bydlením závisí na skutečnosti, zda jim současné bydlení poskytuje uspokojivé naplnění jejich představ se svým bydlením a umožňuje zajistit v tomto směru jejich potřeby.

„Bydlení se váže na celou řadu reprodukčních a rozvojových potřeb individuů a rodin.

Poskytuje:

- prostor pro rodinný a sexuální život a výchovu dětí v rodině,
- prostor pro pasivní a aktivní odpočinek,
- prostor pro skladování, přípravu a konzumaci potravy,
- prostor pro osobní hygienu,
- ochranu před nepříznivými povětrnostními vlivy,
- ochranu před nepříznivými civilizačními vlivy (hluk, znečištěné ovzduší),
- ochranu před nežádoucími kontakty s jinými lidmi,
- v některých případech prostor pro profesionální přípravu i vlastní výkon profese.

Ve vazbě na probíhající společenské změny získávají nebo ztrácejí různé funkce bydlení na významu.“ (Potůček, 1995, s. 97)

1.4 Kvalita bydlení ve vztahu k rozvoji osobnosti

Primární socializace se děje v optimálním případě v rodině, která není od okolí izolována. Na socializaci člověka se vně rodiny podílejí další sociální faktory, jejichž reprezentanty jsou školní a zájmová zařízení, party dětí v místě bydliště, ale i sousedské vztahy a úroveň bydlení spolu s nejbližším okolím bydliště. Teprve, až je člověk fyzicky, psychicky, sociálně a profesně připraven zapojuje se také do společnosti prostřednictvím své činnosti v různých oblastech lidských činností.

Osobnost se utváří a vyvíjí v rámci výchovného procesu v důsledku působení různých stránek prostředí. Prvotní prostředí pro rozvoj jedince je jeho rodina. Vytvoření určitého prostoru, zázemí, kde má rodina absolutní soukromí a kde se odehrává společný rodinný život, je předpokladem pro plnění základních funkcí rodiny. Kvalita bydlení určuje míru spokojenosti při uspokojování různých potřeb členů domácnosti.

„Rodině jakožto malé sociální skupině připadá nezastupitelná úloha v socializačním procesu. Jde o primární skupinu, rozsahem malý, leč důležitý sociální subsystém společnosti. Zájem společnosti na hladkém fungování právě této jednotky je vyjádřen i tím, že se základní vztahy institucionalizují. Rodinný život se předkládá jako uznávaná hodnota, jeho prostřednictvím vykonává společnost určitý tlak na jednotlivé členy, předepisuje jim určitá pravidla chování.

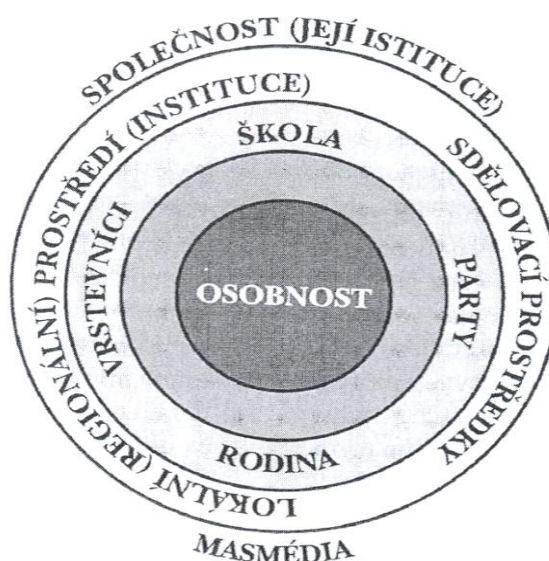
Rodina je pak charakterizována jako systém z hlediska jejích funkcí:

1. **biologicko – reprodukční funkce** zajišťuje plození potomstva, uspokojování sexuálních potřeb,
2. **ekonomická funkce** vymezuje rodinu jako výrobní jednotku (v minulosti), dnes spíše jako prostor uplatňování různých strategií jejích členů, a to v rámci společného hospodaření,
3. **socializační a akulturační**, zajišťující výchovu dětí, předávání kulturních hodnot, vzdělávání, formování životního stylu,
4. **emocionální**, v níž jde o uspokojování citových potřeb, o vědomí jistoty, uznávání a vzájemné podpory.“ (Mühlpachr, Vavřík, 2010, s.115 - 116)

Není lhostejné, do jaké rodiny se člověk narodí. Rodiče si nesou pozitivní i negativní zkušenosti z doby, kdy byli sami dětmi. V rámci rodiny se předávají kulturní vzorce, obyčeje, pořadí lidských hodnot a také jazyk, jako prostředek ke komunikaci. Je otázkou, nakolik jsou rodiče schopni potlačit případné nežádoucí vlivy a předat svým potomkům jen to dobré, aby jejich současný vývoj a samotná dospělost přinesla život přijatelné kvality. Velmi záleží nejen na vnitřním fungování rodiny. Do jaké míry plní rodina své funkce napovídá i o tom, jak se členové rodiny prezentují mimo prostor své domácnosti, jak rodinu a její členy vnímá blízké i širší okolí. Zda rodina dokáže navázat kvalitní mezilidské vztahy a zvládat krizové situace. Rovněž úroveň společnosti, ve které se členové rodiny pohybují, a vliv životního prostředí, kterým jsou obklopeni, jsou pro kvalitní život a pocit spokojenosti velmi důležitými faktory.

Vzájemné vazby působící mezi člověkem a prostředím v rámci výchovného procesu vyjadřuje následující schéma:

Obrázek č. 1



Zdroj: Kraus, Sýkora, 2010, s. 25

Ze schématu, které je uspořádáno pomocí soustředných kružnic, je z mezikruží přehledně patrné, jakou míru vlivu mají různé faktory na osobnost v průběhu výchovného procesu. Primární socializace osobnosti probíhá od útlého věku v rodině. Postupně jedinec navazuje mezilidské vztahy i mimo rodinu. Důležitou roli hraje škola, spolužáci, vrstevníci z blízkého okolí, sdružování se v partách. Začíná vnímat okolní prostředí, vliv sdělovacích

prostředků. Začlenění jedince do společnosti tvoří jeden z předělů v procesu formování chování člověka.

„Společenská a ekonomická pozice rodiny působí přímo i zprostředkovaně, např. tlakem na shodu s normami skupiny, srovnáváním vlastní rodiny s rodinami vrstevníků, sousedství, postoje rodičů k životu, zařízení bytu. Slabší společenská a ekonomická úroveň rodiny se může promítat do větší citlivosti, introvertních postojů, neuroticismu, agresivity, izolace, nedostatku společenské aktivity, obranných reakcí, pocitu nejistoty a komplexu méněcennosti.“(<http://rudolfkohoutek.blog.cz>)

„Každé prostředí jakéhokoliv typu a jakékoliv úrovně má vždy dvě stránky: materiální (věcná, prostorová) a sociálně psychická (osobnostně vztahová).

1) Prvou stránku jakéhokoliv prostředí lze charakterizovat tím, jaký prostor dané prostředí vymezuje, jeho stav, jaké faktory (materiální, přírodní) se v něm vyskytují, vybavení věcmi, technikou apod.

2) Druhá stránka je dána lidmi, kteří se v daném prostoru nacházejí, jejich strukturou (z hlediska věku, pohlaví, kvalifikace) a vztahy, které mezi nimi existují (včetně podřízenosti, nadřízenosti tedy formální i neformální). K tomu lze ještě např. připočítat styl řízení (např. jisté instituce), režim, který v ní panuje, stupeň samosprávnosti apod.“ (Kraus, Sýkora, 2009, s. 22 - 23)

Ve shodě s B. Krausem (1998, s. 21) můžeme definovat prostředí jako prostor, ve kterém jsou vytvořeny vhodné podmínky pro život. V tomto prostředí působí rozliční činitelé, díky nimž jsou organismy schopní žít, vyvíjet se a rozmnožovat se. Představíme-li si působení vhodných podmínek na celkový život člověka, mluvíme o životním prostředí. V prostředí člověka jsou zastoupeny jak faktory pro život základní (atmosféra, vodstvo, půda, flora, fauna), tak zde působí i faktory kulturní a společenské. Životní prostředí člověka zahrnuje vedle materiální stránky i stránku duchovní. Duchovní systém člověka se opírá o vztahy, které vycházejí z morálky, vědy, umění apod.

M. Procházka (2012, s. 122), do lokálního prostředí zahrnuje geografická hlediska, okolí člověka, estetiku prostředí, mezilidské vztahy, interakce a další sociální činitele. Tyto faktory mají určitý, přímý i nepřímý, vliv na rozvoj osobnosti člověka. Podmínky, v nichž

člověk vyrůstá a pohybuje se, souvisí s utvářením a výchovou osobnosti. Na každého z nás mají vliv přírodní podmínky, neporušené či zdevastované ať už městské nebo venkovní prostředí, ale také vztahy charakteristické pro danou lokalitu a typická kultura. Toto prostředí se stává pozadím, které je součástí našeho vývoje a výchovy, ve kterém se formuje charakter člověka. Pro konkrétní znaky lokálního prostředí, které uvádí ve své knize Sociální pedagogika, 2012, použil vymezení R. Wroczynského:

„Vymezení pojmu lokální prostředí přináší R. Wroczynski, který vybírá následující signifikantní znaky tohoto prostředí:

- malá rozloha (umožňující prožít fyzickou blízkost a fakticky realizovat vzájemné kontakty),
- relativní izolace od okolí (resp. geografické ohraničení, které umožňuje lokalitu určit a odlišit od ostatní krajiny),
- bezprostřední osobní kontakty všech členů společenství (prožitek sousedství, příbuznosti, vzájemného obeznámení),
- značná stejnorodost, příbuznost či podobnost (majetková, profesní, etnická, kulturní, náboženská),
- identické tradice (vazba na historické kořeny, podobné zvykové normy, kulturní zvyklosti, společné rituály, shody v kalendáři společenských událostí).“ (Procházková, 2012, s. 122)

Prostředí můžeme dělit podle typů. V rámci našeho tématu nás zajímá prostředí města, městské části, sídliště. Výběr vhodné lokality, tedy „dobré adresy“ je z hlediska začlenění do společnosti velmi významné. Prestižnější lokality svým obyvatelům poskytují větší komfort, lepší zázemí, vyšší bezpečnost a potencionální úspěšnost v životě. Proto jsou při výběru bydlení vyhledávané a preferované. Takové bydlení poskytuje rodině i vyšší společenský status.

2 OBEC JAKO VLASTNÍK BYTOVÉHO FONDU

2.1 Pronájem obecních bytů

V letech po II. světové válce byla velká část bytového fondu legálně převedena do majetku státu. Do něj se převáděly nedobrovolně byty i soukromé nájemní domy. Bývalí vlastníci bytů a domů mohli byty trvale užívat, vlastnická práva k nim ovšem pozbyli. Neefektivní systém ne vždy důsledně zajišťoval údržbu bytového fondu. Mnohdy uživatelé bytu tuto povinnost „dobrovolně“ převzali na sebe.

V 90. letech, se změnou režimu, byly formou restituce neoprávněně odebrané majetky vráceny původním vlastníkům. Dochází i ke změně podpory bydlení. V rámci komplexní bytové výstavby byly rozestavěné domy a byty dokončeny, ale od starších programů v oblasti bydlení bylo postupně upuštěno. Vznikly nové programy, které motivují samotného občana, aby se sám aktivně podílel na vyřešení své bytové otázky. Pobídkou mu jsou stavební spoření, hypoteční úvěry, dotace na zlepšení funkčnosti bydlení, na opravy vad panelové výstavby, či zateplování domů, nízko úročené půjčky na podporu modernizace bytového fondu apod. Tyto programy umožňují řešit samostatně bytovou výstavbu i lidem s průměrnými příjmy. Jde o podobné podmínky jako ve vyspělých zemích.

I když vliv Evropské unie v rámci integrující se Evropy se v oblasti bydlení přímo i nepřímo zvyšuje, je oblast bydlení ponechána na plné autonomii, tedy samosprávnosti členských států. Důvodem je specifická jednatlivých států, územních částí a odlišná míra potřeb jeho obyvatel.

Bytovou politiku státu má u nás ve své kompetenci Ministerstvo pro místní rozvoj České republiky. Z jeho materiálů vybíráme:

„Princip a cíl bytové politiky státu spočívá zejména ve vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí pro aktivity všech aktérů na trhu s byty. Stát by neměl překážet ekonomickému fungování trhu s byty; zároveň však musí činit podpůrné kroky zacílené na ty skupiny domácností, které se samy o své bydlení na trhu postarat nemohou. Koncepce bytové politiky schválena vládou představuje pro jednotlivé resorty závazný strategický dokument, v němž jsou stanoveny základní směry vývoje i konkrétní cíle v oblasti bydlení.

Z hlediska aktérů na trhu s byty jsou cíle bytové politiky zejména tyto:

- 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,
- 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 včetně výstavby bytů se sociálním určením,
- zvyšování kvality bydlení, včetně podpory vlastníků při správě, údržbě, opravách a modernizaci jejich bytového fondu,
- průběžný monitoring trhu s byty i monitoring účinnosti a efektivity jednotlivých podpůrných nástrojů a jejich korekce,
- aplikace nediskriminačních pravidel společného trhu Evropské unie včetně podmínek hospodářské soutěže a slučitelnosti veřejných
- podpor s komunitárním právem.

Uvedené cíle jsou konkrétně naplňovány právními předpisy (občanský zákoník obsahující informace o nájmu z bytu, zákon o jednostranném zvyšování nájemného, zákon o vlastnictví bytů, zákon o podpoře výstavby družstevních bytů apod.) a dále pomocí podpůrných nástrojů v oblasti bydlení. Jedná se o programy financované ze státního rozpočtu prostřednictvím Ministerstva pro místní rozvoj ČR a o podpory financované z prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na základě jednotlivých nařízení vlády, obsahujících podmínky a rozsah jednotlivých forem podpory.“ (www.mmr.cz)

Rozvoj výstavby, údržba bytů a domů a jejich provoz byl decentralizován a přenesen v samostatné působnosti na obce, tedy na územní samosprávy. Právní rámec činnosti obce je zakotven v zákoně č. 128/2000 Sb. ze dne 12. dubna 2000 o obcích v aktuálním znění. Postavení obcí obsahuje hlava I. § 2:

„(1) Obec je veřejnoprávní korporací, má vlastní majetek. Obec vystupuje v právních vztazích svým jménem a nese odpovědnost z těchto vztahů vyplývajících.

(2) Obec pečuje o všestranný rozvoj svého území a o potřeby svých občanů; při plnění svých úkolů chrání též veřejný zájem“. (zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění)

V hlavě II. je uveden rozsah samostatné působnosti obce, kde v dílu 1. § 35 odst. (2) je zakotvena povinnost obce pečovat o své občany:

„(2) Do samostatné působnosti obce patří zejména záležitosti uvedené v § 84, 85 a 102, s výjimkou vydávání nařízení obce. Obec v samostatné působnosti ve svém územním obvodu dále pečuje v souladu s místními předpoklady a s místními zvyklostmi o vytváření podmínek pro rozvoj sociální péče a pro uspokojování potřeb svých občanů. Jde především o uspokojování potřeby bydlení, ochrany a rozvoje zdraví, dopravy a spojů, potřeby informací, výchovy a vzdělávání, celkového kulturního rozvoje a ochrany veřejného pořádku.“ (zákon č. 128/2000 Sb. o obcích, v platném znění)

Správa bytového fondu je tedy plně v péči samotné obce. Ve velkých statutárních městech jako je Brno, je péče o bytový fond delegována na jednotlivé městské části.

Počátkem 90. let započala privatizace obecního bytového fondu. O část domů se přihlásili původní majitelé, kterým byl majetek po II. světové válce, zejména po roce 1948 zkonfiskován a neoprávněně odebrán. Následně byly zastupitelstvem obce vybrány obecní domy určené k prodeji. Kupujícím bytu se mohl v této fázi stát pouze nájemce s platnou nájemní smlouvou, který nedlužil na nájemném. Pokud se prodával dům jako celek dle občanského zákoníku (zákon č. 40/1964 Sb., v platném znění), pak se kupujícím stalo nově založené bytové družstvo, jehož členové se rekrutovali výhradně z řad nájemců bytů v domě.

Druhá varianta prodeje obecních domů byla podle zákona č. 72/1994 Sb., o spoluvlastnických vztazích k budovám, bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), kdy prodej probíhal po bytových jednotkách. Kupujícím byl opět původní nájemce bytu, který se tak stal vlastníkem bytové jednotky a spoluvlastníkem společných částí domu.

Ceny takto prodávaných bytů a domů byly stanoveny hluboko pod hranicí tržní ceny. Navíc kupní smlouva obsahovala další slevy a úlevy z ceny v případě oprav domů a bytů.

Níže uvedená tabulka ukazuje charakteristiku obecního bytového fondu v městské části Brno–Žabovřesky dle počtu domů a bytů v průřezu uplynulých 15 let, konkrétně v letech 1997, 2007, 2012:

Tabulka č. 3

	domy	%	Byty	%
rok 1997	128	100	2120	100
rok 2007	121	94,53	1781	84
rok 2012	69	53,9	1479	69,76

Zdroj: odbor majetkový a bytový ÚMČ BŽ

Data v tabulce jasně ukazují, o kolik domů a bytů se zmenšil obecní bytový fond v průběhu 15 let v důsledku privatizace. Celkem bylo původním nájemcům bytů prodáno v uplynulých 15 letech 59 domů a 641 bytů. Vyjádřeno v procentech zůstalo ve správě městské části Brno–Žabovřesky z původních 100 % domů a bytů 53,9 % domů a 69,76 % bytů. V současné době nejsou v městské části Brno–Žabovřesky další domy a byty nabízeny k privatizaci.

Následující tabulka rozděluje byty dle typů budov a charakteru vlastnictví ve městě Brně:

Tabulka č. 4

		Celkem	rodinné domy	bytové domy	ost. budovy
Obydlené byty celkem		163 596	33 207	128 761	1 628
	ve vlastním domě	27 692	26 330	1 186	176
	v os. vlastnictví	38 253	4	38 219	30
	Nájemní	62 138	1 401	60 188	549
	Družstevní	17 927	3	17 919	5

Zdroj: <http://czso.cz/>

Jak je z tabulky patrné, nejvíce bytů se stále nachází v nájemních domech. Nájemní bydlení nadlouho zůstane v popředí zájmu při řešení bytové situace člověka. Bude vyhovovat těm, kteří se nechtějí stát vlastníky bytu a plnit povinnosti spojené s vlastnictvím bytu. Navíc ochrana nájmu bytu je po poměrně dobře ošetřena zákonem. Výhody plynoucí z nájmu bytu jsou pro mnohé demotivující k získání bytu nebo rodinného domu do osobního vlastnictví. Velká skupina obyvatel také nemá dostatek vlastních finančních prostředků na koupi vlastního bytu nebo domu. A pokud případně koupí byt, mnozí jen dále pronajímají za dohodnuté nájemní, které je zcela odlišné od výše nájemného v obecních bytech. Je zcela zřejmé, že zájemce o nájemní bydlení bude preferovat takový byt, který mu poskytne maximální jistoty nájemního vztahu za přijatelné nájemné a logicky bude při výběru preferovat byt, který se nachází v domě ve vlastnictví státu, respektive obce.

2.2 Sociální a startovací byty

Nájemné (v soukromém i obecním domě) tvoří v dnešní situaci významnou položku v rozpočtu rodin. Zejména může být zatěžující pro rodiny seniorů, rodiny lidí s malou kvalifikací pracujících za minimální mzdu a pro mladé lidi. Pro tyto skupiny se dnes uvažuje o sociálním bydlení. Koncept tohoto bydlení se postupně utváří.

Z hlediska perspektiv celé společnosti je často diskutovaným tématem bydlení mladých lidí a rodin s malými dětmi. Jejich příjmy jsou mnohdy na nízké, v lepším případě dosahují střední úrovně. Nájemní bydlení, natož vlastnické bydlení, je pro ně často nedostupné. A přitom náklady spojené s bydlením neustále rostou. Životní úroveň většiny mladých lidí, kteří jsou na počátku své ekonomické aktivity, zdaleka nedosahuje takového standardu, který by potřebovali k trvalému vyřešení svého bydlení. Navíc s příchodem potomka do rodiny mnohdy jejich životní úroveň dramaticky klesá. Obavy z budoucnosti ekonomické i sociální jsou pro mladé lidi a rodiny s malými dětmi více než reálné.

V dnešní „dravé“ době, kdy se člověk musí spoléhat především sám na sebe a na své blízké, je třeba podat pomocnou ruku i těm, kteří, v důsledku svého věku, si poradit neumí. Velká skupina seniorů zůstala bydlet v nájemních domech, které, po restitucích a privatizacích bytového fondu, přešly do rukou soukromých vlastníků. Noví vlastníci bytů, pod pohrůžkou ztráty bydlení, nechávali nájemníky podepisovat nevýhodné nové nájemní smlouvy s nájemným, které v mnoha případech bylo na hranici jejich finančních možností. Přitom, kdyby se mohli přestěhovat, z jejich hlediska do vhodnějšího bytu, mohli by uvolnit větší a prestižnější byt – i přes to, že by to byl dost velký zásah do jejich života.

Přestože většina městských částí města Brna nevyužila možnosti navýšení nájemného v bytech na maximální možnou výši v souladu se zákonem č. 107/2006 Sb. o jednostranném zvyšování nájemného, existuje skupina obyvatel, pro které se bydlení v obecních bytech za stávajících podmínek stává obtížně dostupné. Jejich současné finanční situace jim navíc nedovoluje přistoupit na podmínku většiny městských částí, které požadují při podpisu nájemní smlouvy úhradu kauce ve výši tři měsíčního nájemného a služeb. Požadavkem je rovněž sepsání dohody o splnění pohledávky se svolením k vykonatelnosti notářského zápisu, který je zpoplatněn dle sazebníku odměn notáře. Přesto nebo právě proto při řešení svého bydlení spoléhají takoví lidé na pomoc obce. Tato pomoc se týká i stávajícím nájemníků obecních bytů, kteří kvůli neustále rostoucím nákladům na bydlení a stagnujícím

příjmům domácnosti nejsou schopni dostát svým finančním závazkům a stávají se dlužníky.

Řešení otázky dostupnosti bydlení pro rozdílné skupiny žadatelů o byt a současných nájemníků záleží na individuálním přístupu obce.

Město Brno v roce 2010 zařadilo do Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady pojmy sociální byt a startovací byt. Jedná se o možnost pronájmu obecních bytů za výrazně nižší nájemné určenou pro nízko příjmové skupiny obyvatel.

Článek 9 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady vymezuje „sociální byt“ jako bydlení pro nízkopříjmové osoby za určitých podmínek. Nájemní vztah je stanoven vždy na dobu určitou 2 roky, výše nájemného byla pro rok 2010 stanovena na 40 Kč za m² podlahové plochy za měsíc a je každý rok zvyšována o roční míru inflace.

Statut sociálního bytu, který je přílohou č. 1 Pravidel pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady obsahuje:

- vymezení pojmu sociální byt,
- upřesnění podmínek pro žadatele o sociální byty,
- stanovení doby nájmu, výše nájmu a podmínky nájmu sociálního bytu,
- výběr sociálního bytu,
- výběr budoucího nájemce bytu

Jedním z typů sociálních bytů je byt startovací.

„Startovacím bytem je byt v domě v majetku města Brna nesvěřeném městské části, který byl vybudován či zrekonstruován po 1. 1. 2010 a který je vzhledem k velikosti určen k bydlení mladých maximálně 4-členných rodin, u nichž je předpoklad, že budou schopny nejpozději do 5 let po uzavření nájemní smlouvy ke startovacímu bytu si obstarat jiné bydlení.

Možné dispozice bytu: 1+kk, 1+1, 2+kk, 2+1

Podlahová plocha bytu: 30 – 60 m²

Startovacím bytem je i byt v domě svěřeném městské části, pokud byl tento charakter bytu určen při svěřeni domu městské části“. (Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, příloha č. 2, 2010, s. 12)

Pro získání sociálního nebo startovacího bytu jsou pevně dány jasné podmínky, které žadatelé o byt musí splňovat, a které jsou jednotné pro žadatele všech městských částí města Brna. Výběr žadatelů a náhradníků, kteří splnili všechny potřebné náležitosti, se provádí z úrovně města Brna losováním.

Jak je zřejmé z informací magistrátu města Brna pro rok 2011 město Brno stanovilo 10 sociálních bytů, o které se ucházelo 181 žadatelů o byt. Výběr nových žadatelů proběhl losováním za účasti notáře dne 22. 2. 2012. Průběh losování mohli občané sledovat díky audiovizuálnímu přenosu na internetových stránkách města Brna. V roce 2012 město Brno vyčlenilo opět 10 sociálních bytů.

Nabídka startovacích bytů v roce 2012 je o něco málo větší. Podle údajů magistrátu města Brna se jedná o 34 bytů vzniklých přestavbou bývalého objektu Domova mládeže Juventus na Stamicově ulici v Brně Kohoutovicích. (www.brno.cz)

2.3 Správa a údržba obecního bytového fondu

Správa, provoz a údržba obecního bytového fondu, nebytových prostor a pozemků souvisejících s objekty je delegována na městské části, kterým byl majetek města Brna svěřen. V této kapitole se soustředíme na to, jak se tato povinnost realizuje v konkrétních podmínkách.

Správu, provoz a údržbu nemovitostí a pozemků, které tvoří s nimi jeden funkční celek, a jsou v majetku města Brna svěřené městské části Brno–Žabovřesky vykonává vybraná společnost v souladu s uzavřenou mandátní smlouvou. Prostředky vynakládané v souvislosti se správou, provozem a údržbou bytového fondu musí být vynakládány hospodárně. Při poskytování služeb musí správce brát zřetel na oprávněné požadavky, potřeby a zájmy nájemců bytů a nebytových prostor. Mezi pravidelné úkoly patří i fyzická kontrola za účelem zjišťování skutečného stavu nemovitostí, kontrola oprávnění k užívání jednotlivých bytů a nebytových prostor.

Městská část Brno–Žabovřesky patří s téměř 20 tisíci obyvateli mezi největší brněnské městské části. Její atraktivní poloha, velký podíl zeleně a vyvážená zástavba ji řadí

z hlediska bydlení mezi žádoucí lokality. Z hlediska architektury upoutají Kounicovy koleje, Jurkovičova vila, Dětský domov Dagmar, či nově vybudovaný moderní kostel Panny Marie Pomocnice křesťanů, který spravuje řád salesiánů. Obecní bytový fond je tvořen domy cihlového a panelového typu sídlištního charakteru. Stáří jednotlivých typů domů spadá do 50. let minulého století u cihlových domů. Panelová výstavba sídlišť proběhla v 70. letech.

Přesné rozdělení sídlišť v Brně-Žabovřeskách, jejich stáří a autory návrhů, uvádí webová stránka [brunn.cz](http://www.brunn.cz):

„**Sídliště Tábor** – ulice Tábor, Kounicova, zbudováno v letech 1946-1948, architekti Vilém Kuba, Jiří Kroha a Josef Polášek

Sídliště Žabovřesky – ulice Zborovská, Jindřichova, Korejská aj, zbudováno v letech 1950-1956, architekti Josef Luc a Vítězslav Unzeitig

Sídliště Žabovřesky II – zbudované v letech 1966 – 1980, architekti Michal Steinhauser, František Durd'a aj.“ (<http://www.brunn.cz>)

Převzetí obecního bytového fondu do správy městské části Brno-Žabovřesky probíhalo od roku 1994. Domy svěřené do správy městské části byly ve velmi špatném technickém stavu. Do rekonstrukce bytů nebylo po léta investováno. Svým stavem a způsobilostí k užívání se v některých případech nemohli přiblížit očekávané úrovni standardního bydlení.

Z údajů odboru majetkového a bytového městské části Brno-Žabovřesky aktuálních ke dni 31. 12. 2012 vyplývá, že obec disponuje 69 svěřenými domy, v nichž je 1 479 bytů. Z toho panelových domů je 31 s 847 byty, což je 44,9 % domů a 57,3 % bytů. Počet cihlových domů pak 38 s 632 byty, vyjádřeno v procentech – 55,1% z celkového počtu domů s 42,7 % bytů. Dle původní kategorizace bytů se jedná z 98,5 % o byty I. kategorie, nazváno platnou terminologií, jsou to standardní byty. Pro přehlednost jsou údaje upořádány do tabulky.

Počet domů a bytů v MČ Brno – Žabovřesky k 31. 12. 2012

Tabulka č. 5

	Celkem	%
počet domů	69	100
Cihlové	38	55
Panelové	31	45
počet bytů	1479	100
Cihlové	632	42,7
Panelové	847	57,3

Zdroj: odbor majetkový a bytový ÚMČ BŽ

Následující tabulka ukazuje charakteristiku bytů v MČ Brno-Žabovřesky dle počtu jednotlivých místností ke dni 31. 12. 2012:

Tabulka č. 6

velikost Bytu	Počet byt. J.	v %
1+0	132	8,9
1+1	288	19,5
2+1, 2+kk	652	44,1
3+1	390	26,4
4+1	12	0,8
5+1 a větší	5	0,3

Zdroj: odbor majetkový a bytový ÚMČ BŽ

Z dlouhodobého hlediska není udržitelné provozovat a spravovat domy za nájemné, které nepokryje běžnou údržbu. Nájemy v obecních bytech podléhaly regulaci. Jejich výše byla velmi nízká a neodpovídala nákladům na rekonstrukce a regenerace bytového fondu. Obce opravy dotovaly ze svého rozpočtu a často byly nuceny řešit jen havarijní stavy a nejnutenější rekonstrukční práce.

V oblasti stanovení výše nájemného přinesl zlom rok 2006. Dne 31. března 2006 nabyl účinnosti zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů. Tento zákon stanovil postup při zvyšování nájemného z bytu – tzv. deregulaci. Do té doby byly možnosti obce při úpravě výše nájemného z bytu nulové. Od roku 1998 byla výše nájmu v obecních

bytech stanovena na 24,42 Kč/ m² podlahové plochy/ měsíc. Jen u uvolněných bytů, pronajatých novým nájemníkům z řad žadatelů o pronájem obecního bytu bylo stanoveno nájemné „dohodou“ 2,5 krát vyšší, než nájemné stanovené. Zákon 107/2006 Sb. byl pro obce disponující bytovým fondem tedy velmi potřebný. Ne však každá obec či městská část využila této možnosti stanovit nájem bytu v maximální výši. V průběhu platnosti tohoto zákona sama praxe ukázala, jaká výše nájemného je v dané oblasti únosná a reálná.

Přehled regulovaného nájemného z hlediska vývoje jeho výše uvádí magistrát města Brna v brožuře Brno v číslech 2011: (Brno v číslech 2011, s. 6)

Tabulka č. 7

Maximální nájemné stanoveno dle katastrálního území, zvýšení nájemného u obecních bytů ve výši a termínu zvoleném jednotlivými městskými částmi.

Regulované nájemné		
Standardní byty (dříve I. a II. kategorie)		
původní nájemné	27,42 a 20,56 Kč/m ² /měs.	
nájemné v roce 2011 dle zákona č. 107/2006 Sb.	nájemné Kč/m ² /měs.	% zvýšení 2011/2010
	65,35 až 93,97	13,3 až 23,6
Byty se sníženou kvalitou (dříve III. a IV. kategorie)		
původní nájemné	15,98 a 11,43 Kč/m ² /měs.	
nájemné v roce 2011 dle zákona č. 107/2006 Sb.	nájemné Kč/m ² /měs.	% zvýšení 2011/2010
	56,51 až 81,51	17,5 až 28,8

Zdroj: Bytový odbor MMB, stav k 31. 12. 2011

Vývoj a aktuální výši nájemného pro konkrétní městskou část Brno-Žabovřesky, ukazuje tabulka č. 8:

Tabulka č. 8

Maximální nájemné stanoveno radou městské části Brno-Žabovřesky

Rok	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
normální byt	27,42	34,82	46,42	66,94	66,94	66,94	66,94
byt se sníženou kvalitou	18,98	22,62	33,61	54,02	54,02	54,02	54,02

Zdroj: odbor majetkový a bytový ÚMČ BŽ

Město vždy přitahovalo obyvatele venkova. S rozvojem průmyslu docházelo k migraci venkovského obyvatelstva do oblastí průmyslových center, které nabízely zaměstnání s atraktivnějšími výdělky. V městech dochází k masové investiční výstavbě. Města se rozrůstají, jsou hlučnější: Zahlcují se rychle rostoucím počtem automobilů, trpí větším znečištěním životního prostředí. Do popředí zájmu obyvatel města se dostává čím dále více kultura bydlení a s ní spojena péče o kvalitu životního prostředí. Spolu s vyhovujícím bydlením se stává velmi důležitá i vhodná lokalita, tedy bydlení na „dobré adrese“. Nevyhovující lokalita spolu s nevyhovujícím bydlením se podepisuje ve špatném smyslu na populačním vývoji obyvatel a má negativní vliv i na prvotní rodinné vztahy. Negativní stránkou měst je vysoká míra anonymity, která může zvyšovat rizika a nebezpečí, které život ve městech přináší.

II. PRAKTICKÁ ČÁST

3 VÝZKUM

3.1 Dosavadní výzkumy orientované na byty

Téma bydlení bylo a je předmětem mnoha sociologických šetření, průzkumů a výzkumů. Výzkumy se týkají respondentů žijících v různých obytných lokalitách. Samostatnou kapitolu tvoří výzkumy mezi obyvateli obytných souborů, zejména sídlišť. Všechny dosavadní provedené výzkumy na konkrétní témata, které spadají do této poměrně široké oblasti, lze jen těžko prezentovat. Celá řada šetření je prováděna agenturami zaměřenými na tuto činnost. Údaje o bydlení se dozvídáme i prostřednictvím Českého statistického úřadu, který v pravidelných intervalech shromažďuje data o bydlení v rámci sčítání lidu, domů a bytů.

Výzkumem v oblasti bydlení se zabývá interdisciplinární mezinárodní organizace European Network for Housing Research (ENHR), která sdružuje akademické vědce univerzitní pedagogy i praktiky. Společnost každoročně pořádá celosvětové konference v různých městech světa. V roce 2009 byla hostitelským městem Praha, letos se setkání uskuteční v Tarragoně ve Španělsku. (<http://www.enhr2011.com>). Kolektivním členem této organizace je Sociologický ústav AV ČR, v.v.i., který prostřednictvím svého výzkumného oddělení, Centra pro výzkum veřejného mínění, CVVM, rovněž provádí jak pravidelná šetření, tak speciální výzkumy jednak pro samotný Sociologický ústav a jednak pro vnější zadavatele z řad institucí státní správy či výzkumných organizací a univerzit, včetně zahraničních. (<http://cs.wikipedia.org>).

V prosinci 1995 byla založena Česká společnost pro rozvoj bydlení. „Zaměření činnosti je spojeno s tříbením na uplatnění trhu s byty s cílem dlouhodobé vyváženosti nabídky a poptávky po bytech ve vazbě na ekonomický, sociální a demografický vývoj. ČSRB si klade za cíl pozitivním přístupem přispět k řešení problémů bydlení v České republice, jednotlivých regionech a městech a obcích.“ (<http://www.csrp.cz>).

Také město Brno prostřednictvím společnosti AUGUR Consulting s.r.o. realizuje „Dlouhodobý výzkum sídlišť 2011“. Již v minulosti, konkrétně v roce 1988 a 1995 proběhly podobné výzkumy. Tato šetření se netýkala lokality městské části Brno – Žabovřesky.

3.2 Cíle výzkumu

Cílem dotazníkového šetření bylo nalézt odpověď na otázku, zda je pro obyvatele městské části Brno-Žabovřesky uspokojivé bydlet v obecních bytech spravovaných městskou částí. Současně poskytnout zpětnou vazbu, která by obci umožnila zaměřit se při správě obecního majetku na konkrétní problémové oblasti a komplexní rozvoj dané lokality v rámci svých kompetencí. Formulace otázek byla zaměřena na získání názorů, postřehů a připomínek nájemníků obecních bytů při vnímání svého bydlení. Jaká je jejich spokojenost s různými faktory, které ovlivňují jejich dosavadní bydlení z hlediska kvality lokality nejbližšího okolí a v rámci města Brna. Obyvatelé byli rovněž dotazováni na jejich samotnou činnost při zlepšování kvality okolí. Zda jsou ochotni vlastní iniciativou pomoci zvyšovat úroveň svého bydlení formou jakékoli spolupráce na zlepšení okolí. V rámci dotazníkového šetření byla zmíněna i oblast sociálních bytů dotazem, zda je veřejná podpora na výstavbu sociálních bytů nezbytná a zda by sociální byty měly být soustředěny do jedné lokality.

3.3 Použitá metoda výzkumu

Pro sběr dat byla použita forma ankety pomocí dotazníku.

Respondentům dotazníkového šetření byly předloženy strukturované dotazníky, které sami anonymně vyplnili a odevzdali na předem určené místo. Výběr vzorku respondentů byl náhodný a vyplýval ze zaměření anketního šetření. Týkal se nájemců obecních bytů a jejich rodinných příslušníků, kteří bydlí v městské části Brno-Žabovřesky bez ohledu, zda se jejich byt nachází na sídlišti nebo mimo něj. Počet respondentů byl stanoven na sedmdesát. Distribuce dotazníků proběhla v měsících říjen a listopad 2012. Ke zpracování se vrátilo všech sedmdesát dotazníků.

Pro tvorbu dotazníku byly podkladem a inspirací pojednání a publikace Martina Luxe, který je vedoucím Oddělení socioekonomie bydlení v Sociologickém ústavu AV ČR, v.v.i. V dotazníku byl kladen důraz na formulaci otázek tak, aby dotazník pokryl co nejširší oblast problémů vztahujících se k tématu. Současně byla věnována pozornost grafické přehlednosti dotazníku a přiměřenému počtu otázek, které byly řazeny s logickou posloupností. Zpracování odpovědí bylo provedeno pomocí kvantitativní analýzy, která statisticky ukazuje názory dotazovaných v rámci odpovědí na jednotlivé otázky.

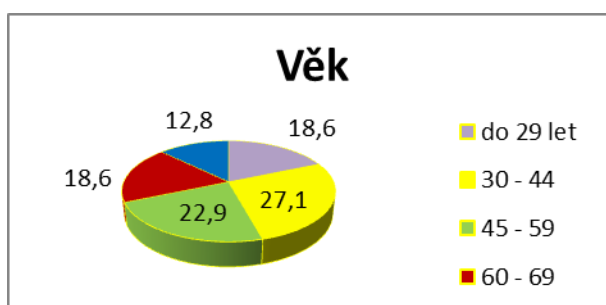
3.4 Vyhodnocení, analýza a interpretace výsledků získaných z dotazníků

První tři otázky směřovaly k představení se jednotlivých respondentů z hlediska věku, dosaženého vzdělání a ekonomické aktivity - zdroje příjmu.

Otázka č. 1:

Věk

Graf č. 1

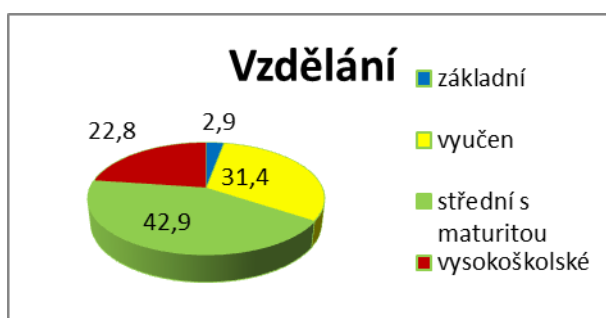


Respondenti ve výzkumu pocházeli ze všech věkových kategorií. Nejpočetnější kategorie byla zastoupena ve věkovém rozmezí 30 – 44 let, následuje o něco méně početnější skupina ve věku 45-59 let. Srovnatelné zastoupení mají respondenti ve věkové kategorii do 29 let a 60 - 69 let. Respondenti ve věku nad 70 let jsou nejméně početnou skupinou. Tento stav koresponduje s věkovým složením obyvatelstva České republiky (www.czso.cz).

Otázka č. 2:

Vzdělání

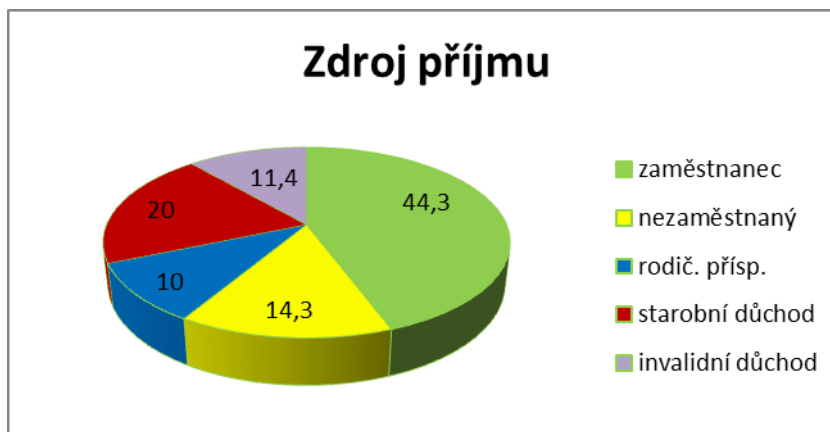
Graf č. 2



Dle dosaženého vzdělání je nejpočetněji zastoupenou skupinou vzdělání střední s maturitou – 42,9%. Vyučení tvoří třetinu ze všech respondentů. Vysokoškolského vzdělání dosáhla pětina dotazovaných. Jeden respondent uvedl, že má základní vzdělání.

Otázka č. 3**Ekonomická aktivita**

Graf č. 3

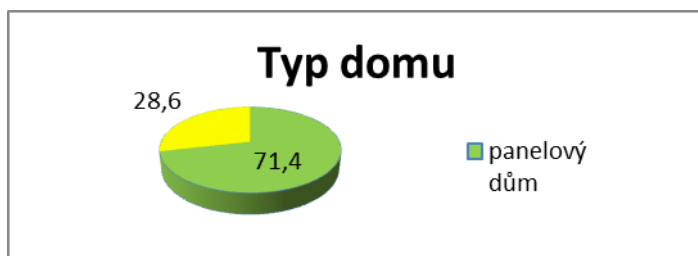


Dotaz na ekonomickou aktivitu směřoval ke zjištění zdrojů příjmu jednotlivých respondentů. Z šetření vyplývá, že pětina dotazovaných pobírá starobní důchod. Poměrně početnou je skupina, která uvedla, že je nezaměstnaná. Jedná se o sedminu všech respondentů. Rodičovský příspěvek pobírá desetina respondentů a o nepatrně více dotazovaných je v invalidním důchodu. Necelá polovina dotazovaných má zdroj příjmu ze zaměstnání. V dotazníku u této konkrétní otázky byla opomenuta možnost, že by některý z respondentů byl osobou samostatně výdělečně činnou či měl příjmy z nějaké jiné formy podnikání. Lze se domnívat, že pokud takový respondent se účastnil dotazníkového šetření, patrně zaškrtnl odpověď „zaměstnanec“.

Následující dotazy upřesnily, v jakém typu domu respondenti bydlí, v bytě o jaké velikosti, jak dlouho a jaký je počet členů domácnosti.

Otázka č. 4:**Typ domu**

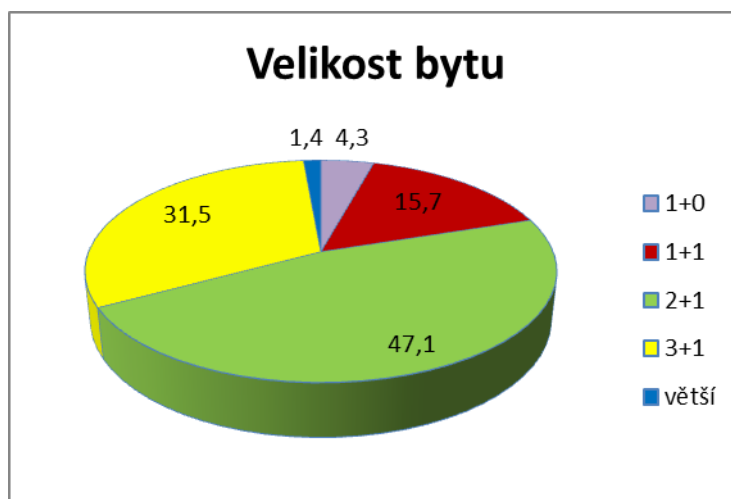
Graf č. 4



Téměř tři čtvrtiny dotazovaných bydlí v panelovém bytě. rozdělení respondentů podle typu domu, ve kterém bydlí nekorresponduje s údaji městské části Brno – Žabovřesky, která ke dni 31. 12. 2012 spravuje v rámci bytového fondu 57,3 % bytů v domech panelového typu a 42,7% bytů v cihlových domech.

Otázka č. 5:**Velikost bytu**

Graf č. 5



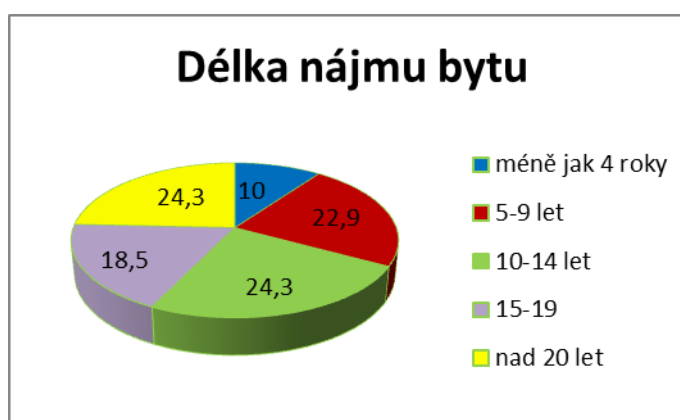
Velikost bytu, tedy počet obytných místností bytu, je velmi důležitým ukazatelem spokojenosti s bydlením z hlediska odpočinku, seberealizace a naplnění základních funkcí rodiny. Z výzkumu vyplývá, že téměř polovina dotazovaných bydlí v bytě o velikosti 2+1, třetina pak v bytě o velikosti 3+1. Pouze jeden respondent bydlí v bytě větším. Otázka výběru velikosti bytu souvisí s nabídkou bytů k pronájmu. Obecní bytový fond disponuje byty typu garsoniéra, dále o velikosti 1+1, 2+1, výjimečně 3+1. Byty o větší podlahové ploše byly zbudovány budoucími nájemci těchto bytů na vlastní náklady do majetku statutárního

města Brna. Jednalo se o půdní vestavby v obecních domech, kterým zůstal charakter obecního bytu. Tyto větší byty nejsou v nabídce městské části, jako byty určené k pronájmu zájemcům z řad širší veřejnosti, neboť zde dochází k převedení práva a povinností vyplývajících z bydlení, a to z původního nájemce na budoucího nájemce, za podmínky vzájemného finančního vyrovnání.

Otázka č. 6:

Délka nájmu bytu

Graf č. 6

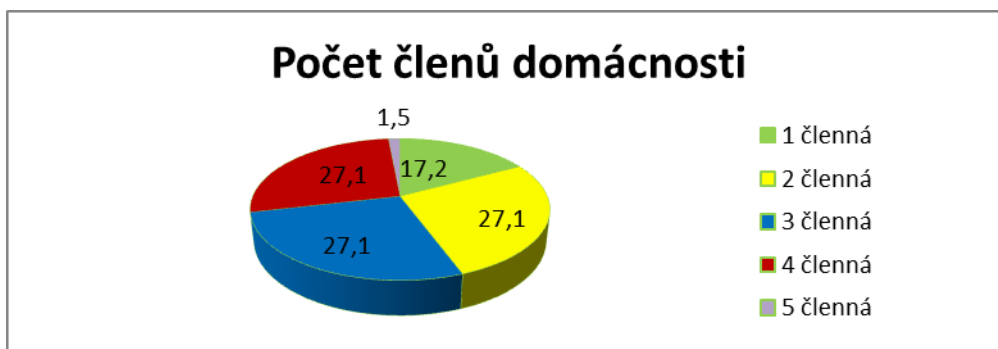


Z výsledku výzkumu vyplývá, že bydlení v obecních nájemních bytech je dlouhodobou záležitostí. Respondenti, kteří bydlí v obecním bytě méně, než 4 roky tvoří desetinu dotazovaných. V kategorii 5-9, 10-14, 15-19 a nad 20 let jsou respondenti procentuálně téměř vyrovnáni. Lze se domnívat, že jakmile obyvatelé žijí v obecních bytech déle jak 4 roky, na změnu bydlení z jakýchkoliv důvodů rezignují.

Otázka č. 7:**Uveďte počet členů domácnosti celkem**

- z toho počet dětí do 26 let, které se soustavně připravují na budoucí povolání

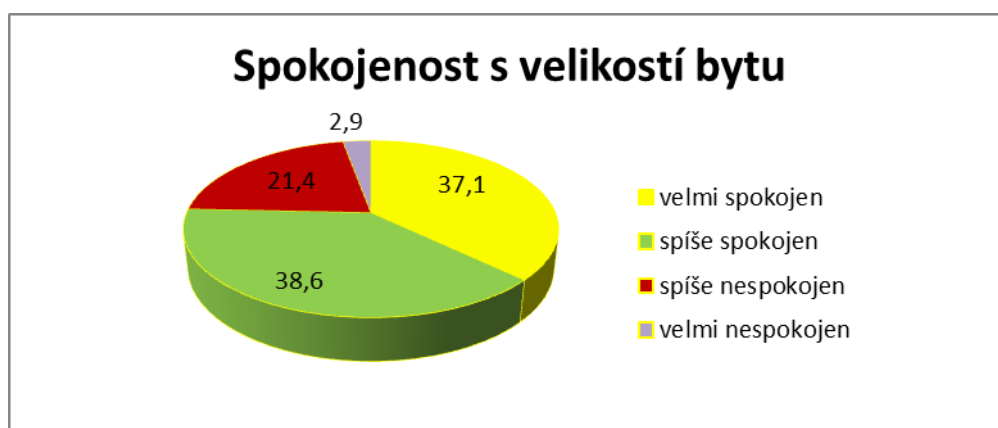
Graf č. 7



Dotazovaní, kteří byli reprezentanty 70 domácností, ve svých odpovědích upřesnily počty členů svých domácností. Jedná se celkem o 188 členů domácností. Z toho samostatnou domácnost tvoří 12 osob. Zbývající respondenti jsou členy 2, 3 a 4 členných domácností. Pouze jedna domácnost je pětičlenná. V rámci výzkumu jsme se dotazovali i na počet dětí včetně těch do 26 let, které se soustavně připravují na budoucí povolání. Pokud pomineme 12 jednočlenných domácností, v 83 % dalších domácností žijí děti.

Otázka č. 8:**Jste s velikostí bytu vzhledem k počtu členů Vaší domácnosti spokojen?**

Graf č. 8



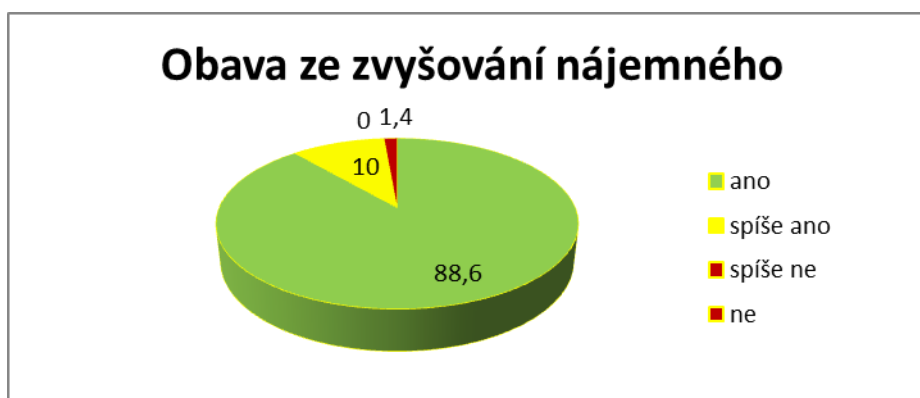
Pro zjištění míry spokojenosti s velikostí bytu byly použity škálové otázky. I když rozměry bytů jak v panelové, tak i v cihlové zástavbě vycházejí ze socialistických norem obytné plochy na hlavu a neodpovídají západoevropským standardům, ba ani současným našim

standardům, přesto více jak třetina respondentů uvedla, že je velmi spokojena s velikostí bytu. Téměř 40% respondentů je spíše spokojeno. Jen 4 respondenti ze 70 uvádí, že jsou se současným bydlením velmi nespokojeni.

Otázka č. 9:

Obáváte se zvyšování nájemného v obecních bytech?

Graf č. 9



I když městská část Brno–Žabovřesky ponechala nájemné v obecních bytech v letech 2010, 2011, 2012 a 2013 na úrovni roku 2009 a nevyužila maximální výše nájemného dle zákona č. 107/2006 Sb. (nájemné po deregulaci činí asi 68 Kč/m²/měsíc, maximální nájemné dle zákona by bylo asi 114 Kč/m² podlahové plochy/měsíc), obava z jeho zvyšování je vysoká. Na otázku, zda se nájemníci obávají zvyšování nájemného v obecních bytech drtivá většina respondentů odpověděla ano. V 10 % spíše ano. Pouze jeden respondent uvedl, že se zvyšování nájemného v obecních bytech neobává. Přestože obec je garantem dodržování zákonných postupů při určení výše nájemného (alespoň by měla být), a nepředpokládá se živelný nárůst nájemného a ceny služeb v obecních bytech, obava ze zvyšování nájemného je i mezi nájemci těchto bytů.

Otázka č. 10:**Pobíráte příspěvek na bydlení?**

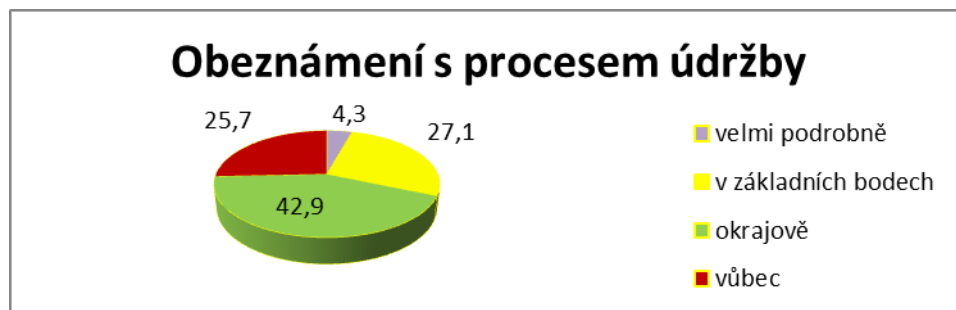
Graf č. 10



Z odpovědí na otázku, zda nájemci pobírají příspěvek na bydlení vyplývá, že většina rodin i jednotlivců svými příjmy pokryje zvyšující se náklady na bydlení, tedy nájemné, služby a energie. Příspěvek na bydlení pobírá 28,6 % respondentů. Sociální složení osob, které příspěvek na bydlení pobírají, nelze z dotazníků zjistit.

Otázka č. 11:**Jste přehledně obeznámen s procesem údržby bytového fondu ze strany obce?**

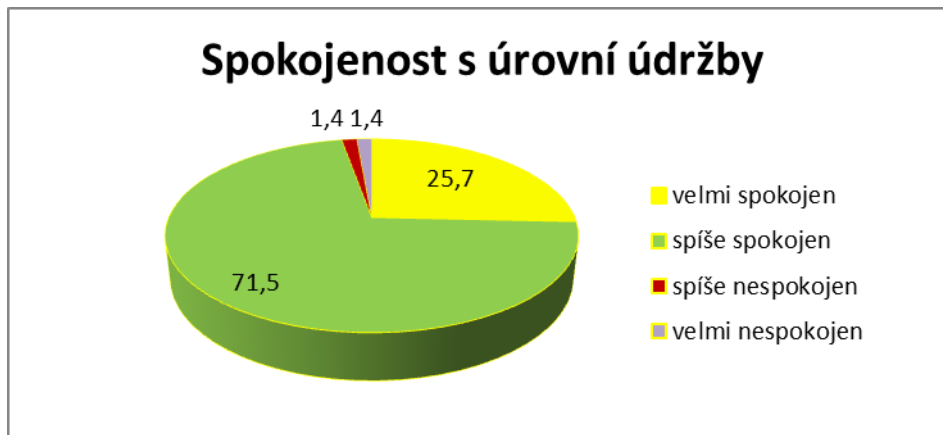
Graf č. 11



Odpovědi respondentů na otázku, zda jsou přehledně obeznámeni s procesem údržby bytového fondu ze strany obce ukázaly na nezáměr ze strany nájemníků bytů o údržbu vlastního bydlení. Téměř 70 % dotazovaných uvedlo, že s procesem údržby bytového fondu prováděného obcí se neseznámilo vůbec nebo jen okrajově. V základních bodech se v procesu údržby orientuje 27,1 % dotazovaných a jen 4,3 %, což jsou 3 respondenti ze 70, uvedli, že jsou seznámeni velmi podrobně.

Otázka č. 12:**Jste spokojeni s úrovní údržby prováděné správcem bytového fondu?**

Graf č. 12

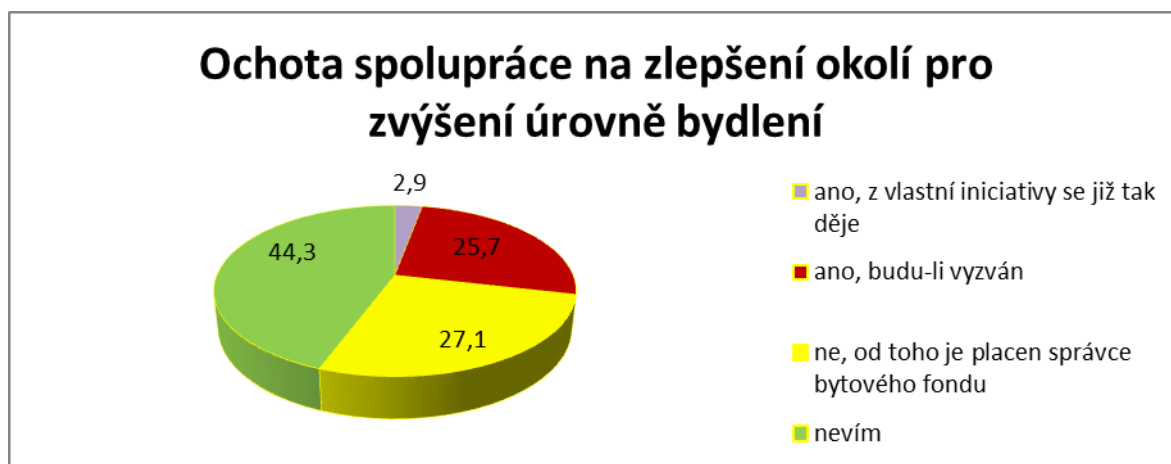


V návaznosti na předchozí dotaz jsou zajímavé odpovědi respondentů, které se týkají úrovně údržby prováděné správcem bytového fondu. Přes 71 % nájemníků uvedlo, že je s úrovní údržby velmi spokojeno, 25,7% pak spíše spokojeno. Jen necelá 3 % jsou spíše nebo velmi nespokojena s prováděnou údržbou ze strany správce bytového fondu.

V případě nespokojenosti s úrovní údržby prováděné správcem bytového fondu měli respondenti možnost se k důvodům nespokojenosti písemně vyjádřit. Žádný tak neučinil.

Otázka č. 13:**Jste ochotni spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení úrovně svého bydlení?**

Graf č. 13



Ochota ke spolupráci při zlepšení okolí pro zvýšení úrovně bydlení je podle odpovědí nájemníků velmi slabá. Z vlastní iniciativy se při zlepšování okolí zapojilo jen 2,9 % nájem-

níků, 25,7 % čeká, zda je někdo vyzve. 27,1 % nájemníků pragmaticky uvádí, že zlepšení okolí pro zvýšení úrovně bydlení má na starosti správce bytového fondu a od toho je také placen. Velká skupina nájemníků, 44,3 %, dokonce neví, zda jsou ochotní se podílet na zlepšení okolí svého bydlení.

Zhodnocení odpovědí na dotazy 11, 12 a 13 je ve vzájemné souvislosti.

Nájemníci bytů nejsou ochotní se podílet na úpravě okolí svého bydliště nebo neví, zda by se podíleli, a přitom se z velké části ani neseznámili s procesem údržby jejich bytů, o okolí nemluvě. Zdá se, že nájemníci bytů vyžadují určitý standard bydlení, odpovídající úroveň okolí, ale nejsou ochotni nic pro splnění svých požadavků sami aktivně udělat. Veškerou starost nechávají na obecním úřadě. Můžeme jen uvažovat o tom, zda přetrvávají návyky z doby totality, kde byla aktivita v této oblasti nemožná, a zda odmítání práce na úpravách okolí domů nebo společných prostor souvisí s kdysi běžnými „dobrovolnými“ akcemi a jinými brigádami.

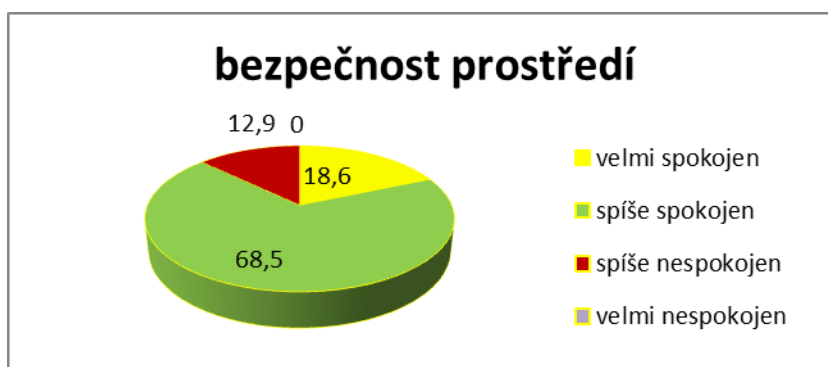
Dotazník obsahoval i dotazy zaměřené na okolí, které bezprostředně obklopuje bydliště nájemníků obecních bytů.

Otázka č. 14:

Jste spokojen s dosavadním bydlením vzhledem ke kvalitě okolního prostředí?

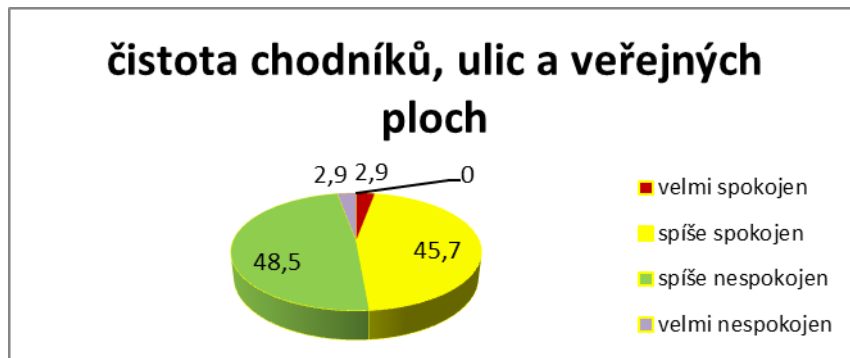
- z hlediska bezpečnosti
- čistoty chodníků, ulic a veřejných ploch
- kvality zeleně a odpočinkových zón a hracích ploch pro děti
- z hlediska lokality v rámci území města Brna

Graf č. 14



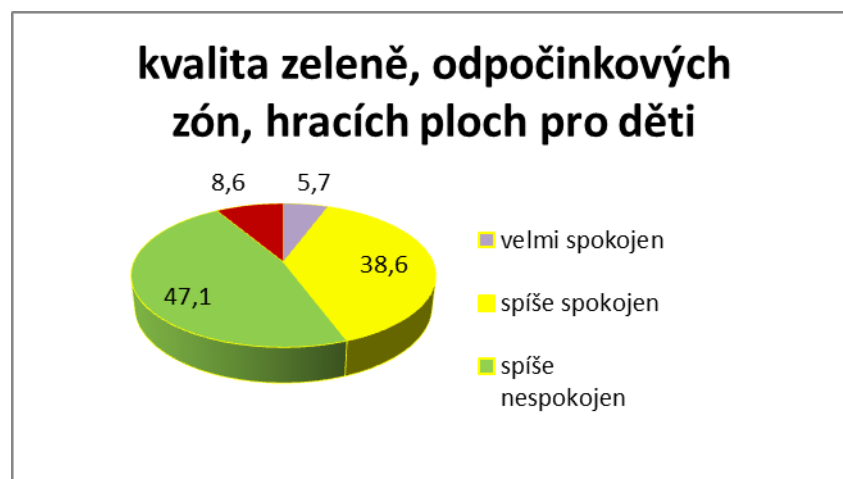
Spokojenost mezi nájemníky bytů panuje z hlediska bezpečnosti prostředí – téměř 90 % respondentů.

Graf č. 15



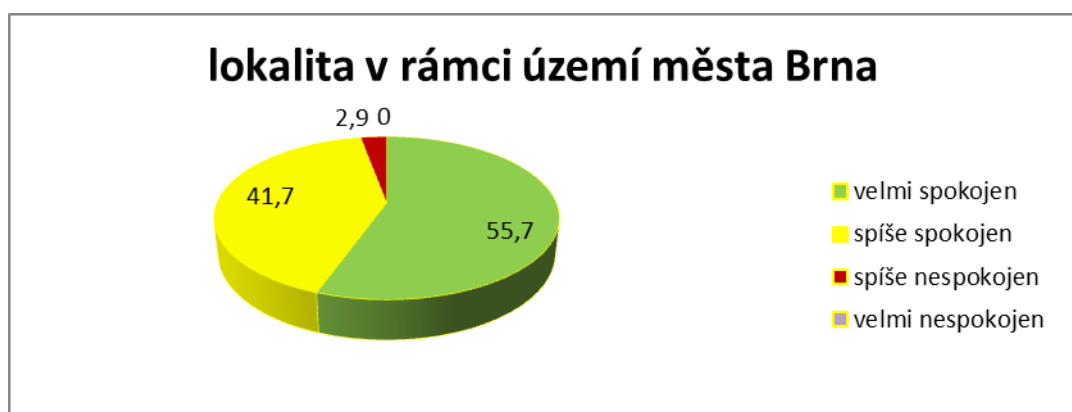
Ke 100 % se blíží spokojenost s čistotou chodníků, ulic a veřejných ploch.

Graf č. 16



S kvalitou zeleně, odpočinkových zón a hracích ploch pro děti je spokojenost výrazně slabší. Přes 50 % procent dotazovaných je spíše nespokojeno nebo velmi nespokojeno.

Graf č. 17



Naopak umístění bydliště v lokalitě městské části Brno–Žabovřesky je nájemníky obecních bytů výrazně kladně hodnoceno. S lokalitou v rámci území města Brna je velmi spokojeno 55,7 % dotazovaných, 41,7 % je spíše spokojeno. Jen 2,9 % je spíše nespokojeno.

Otázka č 15:

Domníváte se, že bydlení v obecních bytech je ekonomicky výhodnější, než bydlení u soukromého majitele?

Graf č. 18



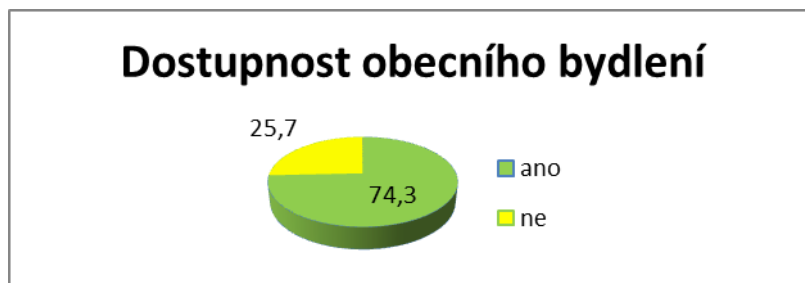
Jak uvádí brožura Brno v číslech 2011, většina obyvatel města Brna bydlí v nájemních bytech. Musíme ovšem rozlišovat nájemní bydlení v obecních bytech a nájemní bydlení v bytech ve vlastnictví soukromých majitelů. Právní úprava pro nájem bytů je pro oba typy vlastníků totožná a je zakotvena v ustanoveních § 685 a následující zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění. Přesto přístup vlastníků bytů k nájemcům bytů je mnohdy diametrálně odlišný. Takto vnímaný stav se odráží i na odpovědích nájemníků obecních bytů. Jenom 17,2 % respondentů se nedomnívá, že bydlení v obecních bytech je ekonomicky výhodnější, než bydlení u soukromého majitele. Zbývající část respondentů – 82,8 % je opačného názoru.

Následující otázky se týkaly obecního bydlení ze sociálního úhlu pohledu, jeho dostupnosti, důležitosti podpory výstavby bydlení, vyčlenění bytů pro sociálně slabé.

Otázka č. 16:

Mělo by být nájemní bydlení v obecních bytech dostupné všem bez ohledu na výši příjmu?

Graf č. 19

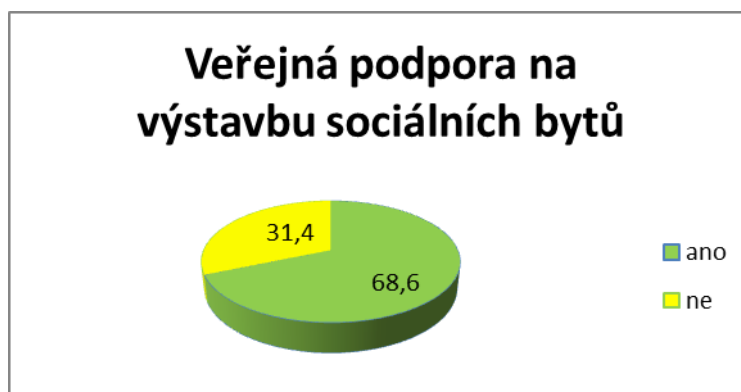


Na otázku dostupnosti bydlení v obecních bytech pro všechny bez ohledu na výši příjmu převažoval mezi respondenty jednoznačný názor. 74,3 % nájemců obecních bytů uvedlo, že ano, 25,7 % se s tímto názorem neztotožnilo. Odpovídající zřejmě neberou v úvahu limitované možnosti přidělování bytů a vyjadřují svou ideální představu.

Otázka č. 17:

Myslíte si, že veřejná podpora na výstavbu sociálních bytů určených pro bydlení osob s nízkými příjmy je nezbytná?

Graf č. 20

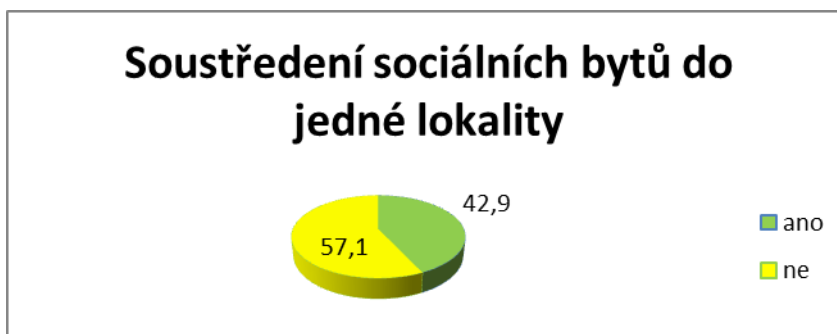


I když významná skupina respondentů nepobírá příspěvek na bydlení a náklady spojené s bydlením je schopná hradit ze svých příjmových zdrojů, přesto většina respondentů, přesně 68,6 %, na otázku, zda je veřejná podpora na výstavbu sociálních bytů nezbytná, odpověděla ano. Necelá třetina, 31,4% odpověděla, že není nezbytná.

Otázka č. 18:

Měly by sociální byty určené pro bydlení osob s nízkými příjmy být soustředěny do jediné lokality?

Graf č. 21



U této otázky se respondenti rozdělili na dvě téměř shodné skupiny. Názor nepatrně většiny, 57,1 % respondentů, je proti soustřeďování sociálních bytů určených pro bydlení osob s nízkými příjmy do jediné lokality. Naopak 42,9% respondentů je pro lokality, kde by byly takové byty soustředěny.

Otázka č. 19:

Považujete obecní bydlení za vyřešení Vaší bytové situace?

Graf č. 22



Závěrečná otázka v podstatě jednoduchou formou shrnuje všechny otázky uvedené v dotazníku. Na shrnující dotaz, zda je obecní bydlení vyřešením bytové situace respondenta, odpovědělo 72,9% nájemců obecních bytů ano. A to i přes výhrady respondentů k některým aspektům bydlení vzhledem ke kvalitě okolí bydliště, zejména čistoty chodníků, ulic a veřejných ploch a dále kvality zeleně, odpočinkových zón a hracích ploch pro děti.

Pro 27,1% nájemců obecních bytů není bydlení v obecním bytě natolik upokojivé, aby své bydlení v této formě považovali za vyřešené. I když tyto respondenti měli možnost uvést

důvody své záporné odpovědi, pouze jeden dotazovaný uvedl jako důvod věk. Jednalo se o respondenta ve věku nad 70 let. Blíže uvedený důvod nspecifikoval. Ostatní respondenti neměli potřebu se k důvodům, které by zapříčiňovaly, že jejich bytová situace bydlením v obecním bytě není vyřešena, jakkoli vyjadřovat.

ZÁVĚR

Výběr tématu bakalářské práce vychází logicky z mého profesního zaměření. Jako referent odboru bytového a majetkového na úřadě městské části Brno–Žabovřesky se denně setkávám s nájemci obecních bytů. Společně řešíme nastalé problémy, které se týkají bydlení v obecních bytech. Tímto získávám zpětnou vazbu o tom, jaká pozitiva nebo naopak negativa nájemní bydlení v obecních bytech přináší. Při komunikaci s novými žadateli o pronájem obecních bytů v naší městské části zjišťuji, jaké představy potencionální nájemníci o svém bydlení mají.

Bakalářská práce je zaměřena na bydlení v obecních bytech v městské části Brno–Žabovřesky. Vychází z předpokladu, bydlení patří mezi jednu z nejzákladnějších lidských potřeb. Mít kde bydlet je pro člověka zásadní. Neméně důležité pro utváření osobnosti člověka, rozvoji jeho estetických názorů a hodnotového systému je kvalita bydlení a vliv lokálního prostředí. Prostředí vnitřní i vnější ovlivňuje vývoj člověka, který podněty nejen přijímá, ale také na podněty reaguje. Nakolik je bydlení kvalitní se odráží na procesu formování chování člověka ve společnosti. Většinu času strávíme v uzavřených zastavěných prostorech, nejvíce ve svém bytě. Vnímáme nejbližší oblast svého bydlení, jeho celkový rámec i širší okolní vztahy. Je pro nás důležité, zda se jedná o klidnou tichou vilovou čtvrť, periferní část města, s blízkostí přírody a dostatkem možností pro bezpečné hry dětí a trávení volného času seniorů, nebo naopak hlučnou tovární část, střed města se stejnotvárnými šedivými ulicemi. Do jaké míry bude prostředí pro výchovu našich dětí a pro nás samotné podnětné záležitosti mimo jiné i na výběru kvalitního bydlení. Při tom můžeme velmi dobře uplatnit poznatky získané studiem sociální pedagogiky, základů psychologie, sociologie.

Cílem dotazníkového šetření bylo nalézt odpověď na otázky, zda je pro obyvatele městské části Brno–Žabovřesky uspokojivé bydlet v obecních bytech a jak vnímají správu bytů a domů ze strany městské částí. Obyvatelé byli dotazováni na spokojenost s různými faktory, které ovlivňují jejich dosavadní bydlení z hlediska kvality lokality nejbližšího okolí a v rámci města Brna. Zajímavé byly odpovědi na samotnou činnost dotazovaných při zlepšování kvality okolí a zvyšování úrovně bydlení formou jakékoli spolupráce. V rámci dotazníkového šetření byla zmíněna i oblast sociálních bytů dotazem, zda je veřejná podpora

na výstavbu sociálních bytů nezbytná a zda by sociální byty měly být soustředěny do jedné lokality.

Lze předpokládat, že názory, postřehy a připomínky nájemců obecních bytů při hodnocení vlastního bydlení byly do jisté míry ovlivněny pozitivním vnímáním městské části Brno-Žabovřesky jako lokality vhodné pro kvalitní bydlení bez ohledu na formu bydlení.

V bakalářské práci jsme prostřednictvím dotazníku a jeho vyhodnocení směřovali k ověření následujících výzkumných otázek:

- **Nájemci obecních bytů v městské části Brno–Žabovřesky jsou se svým bydlením spokojeni.**

Podle vyhodnocených odpovědí respondentů byla výzkumná otázka **verifikována**.

- **Nájemci obecních bytů jsou ochotni spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení úrovně svého bydlení**

Podle vyhodnocených odpovědí respondentů byla výzkumná otázka **falzifikována**.

- **Bydlení v obecním bytě považují za vyřešení své bytové potřeby.**

Podle vyhodnocených odpovědí respondentů byla výzkumná otázka **verifikována**.

Většina nájemců obecních bytů je se svým stávajícím bydlením spokojena. Vnímá kvalitu svého bydlení i důležitost okolního prostředí. Výzkum, na druhou stranu, poukázal na nulovou ochotu obyvatel podílet se na zvelebování nejbližšího okolí svého bydliště. Téměř polovina dotazovaných dokonce uvedla, že neví, zda je ochotna spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení úrovně svého bydlení. I když téměř 100% respondentů je s údržbou bytového fondu spokojena, seznámení s procesem údržby bytového fondu je pro obyvatele obecních bytů nezajímavé.

Výsledek naší práce ukazuje, že většina nájemníků obecních bytů klade důraz na kvalitu bydlení a okolí v příjemné lokalitě. Plně se však spoléhají, že zajištění úrovně jejich bydlení bezprostředního okolí není jejich záležitostí. Stále je ještě hluboce zakořeněn názor, že

povinnost se postarat je na někom druhém, v tomto konkrétním příkladu na obci respektive státu.

Z představených výsledků vyplývá, že cíle výzkumu, stanovené v úvodu práce, byly naplněny.

Praktické využití výzkumu bakalářské práce se nabízí v prostředí obecních a městských úřadů a u institucí, které spravují bytový fond. Názory a připomínky nájemců bytů poskytují zpětnou vazbu pro správce bytového fondu a jsou i určitou kontrolou efektivity jeho činnosti. Vzájemní spolupráce obce a obyvatel by se mohla projevit v pozitivním vlivu při rozvoji dané lokality

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákona č. 72/1994 Sb., o spoluvlastnických vztazích k budovám, bytům a nebytovým prostorům (zákon o vlastnictví bytů), v platném znění

Zákon č.107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č.40/1964 Sb., občanský zákoník, v platném znění

Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), v platném znění

BAKOVÁ, Ludmila, 1997. *Bydlení*. Brno: Masarykova univerzita. ISBN 80-210-1586-1.

BRUNECKÝ, Petr, 2009. *Dějiny a bydlení*. 2., přeprac. vyd. V Brně: Mendelova zemědělská a lesnická univerzita. ISBN 978-80-7375-354-2.

DRDA, a. a kol., 2010. *Mýty o socialistických časech*. Člověk v tísní. ISBN 978-80-86961-989-9

HAVRÁNEK, J. POTŮČEK, F., 1974. *Hygiena výstavby a bydlení*. Avicenum. 344 s.

JELÍNEK, Jan, 1986. *Střecha nad hlavou: počátky lidské architektury*. Brno: Moravské muzeum. 58 s.

JELÍNEK, Jan, 2006. *Střecha nad hlavou: kořeny nejstarší architektury a bydlení*. vyd. Brno: VUTIUM. ISBN 80-214-2367-6

KELLER, Jan, 2010. *Tři sociální světy: sociální struktura postindustriální společnosti*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON). ISBN 978-80-7419-031-5.

KOMÁRKOVÁ, Růžena a Vlasta ŠTĚPOVÁ, 1980. *Bydlení mladých rodin s dětmi v nových bytech*. Praha: Výzkumný ústav obchodu. 36, [3] s.

KRAUS, Blahoslav, 1998. *Sociální aspekty výchovy*. Vyd. 1. Hradec Králové: Gaudeamus. ISBN 80-7041-841-9.

KRAUS, Blahoslav, SÝKORA Petr, 2009. *Sociální pedagogika* Brno: IMS, 63 s.

LUX, Martin, 2002. *Spokojenost českých občanů s bydlením*. 1. vyd. Praha: Sociologický ústav Akademie věd České republiky. ISBN 80-7330-014-1.

LUX, Martin a Pavla BURDOVÁ, 2000. *Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR)*. Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky. 114 s.

POTŮČEK, Martin, 1995. *Sociální politika*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-85850-01-x.

PROCHÁZKA, Miroslav, 2012. *Sociální pedagogika*. Vyd. 1. Praha: Grada. ISBN 978-80-247-3470-5.

SEIBT, Ferdinand, 2004. *Zrození Evropy: průběžná zpráva o posledních tisíci letech*. Praha: Vitalis. ISBN 80-7253-108-5.

SHORT, John R., 1994. *Lidská sídla*. Praha: Nakladatelský dům OP. ISBN 80-85841-14-2.

VEČEŘA, Miloš, 1990. *Sociální stát: Východiska a přístupy*. 1. vyd. Praha: Sociologické nakladatelství. ISBN 80-901424-6-x.

Vyhláška č. 501/2006 Sb. o obecných požadavcích na využívání území v platném znění

Pravidla pronájmu bytů v domech v majetku statutárního města Brna a podmínky zajišťování bytové náhrady, 2010

Brno v číslech 2011, květen 2012. 12. vyd. Brno: Magistrát města Brna, 81 s.

Odbor majetkový a bytový Úřadu městské části Brno-Žabovřesky. Interní materiály. 2012.

Česká společnost pro rozvoj bydlení [online] [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: <http://www.csrb.cz/ospolecnosti.html>

Český statistický úřad [online]. ČSÚ, ©2009-2011 [cit. 2013-01-28] Dostupné z: <http://www.czso.cz/>

Magistrát města Brna [online]. MMB, [cit. 21. 1. 2013]. Dostupné z: <http://www.bрно.cz/>

Ministerstvo pro místní rozvoj [online]. MMR, [cit. 2013-01-17] Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika>

The European Network for Housing Research [online]. ENHR, [cit. 2013-01-17]. Dostupné z: <http://www.enhr2011.com/node/32>

About BRÜNN.cz [online] [cit. 2013-03-15]. Dostupné z: <http://www.brunn.cz/brnenska-sidliste/>

About wikipedia.org [online] [cit. 2013-01-30]. Dostupné z: http://cs.wikipedia.org/wiki/Centrum_pro_vyzkum_veřejného_mínění,

About rudolfkohoutek.blog.cz [online] [cit. 2013-01-23]. Dostupné z: <http://rudolfkohoutek.blog.cz/0912/vliv-rodiny-na-rozvoj-osobnosti-cloveka>

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obrázek č. 1	20
--------------------	----

SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 1.....	13
Tabulka č. 2.....	15
Tabulka č. 3.....	26
Tabulka č. 4.....	26
Tabulka č. 5.....	31
Tabulka č. 6.....	31
Tabulka č. 7.....	32
Tabulka č. 8.....	32

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1	37
Graf č. 2	37
Graf č. 3	38
Graf č. 4	39
Graf č. 5	39
Graf č. 6	40
Graf č. 7	41
Graf č. 8	41
Graf č. 9	42
Graf č. 10	43
Graf č. 11	43
Graf č. 12	44
Graf č. 13	44
Graf č. 14	45
Graf č. 15	46
Graf č. 16	46
Graf č. 17	46
Graf č. 18	47
Graf č. 19	48
Graf č. 20	48
Graf č. 21	49
Graf č. 22	49

SEZNAM PŘÍLOH

PŘÍLOHA P 1:

Dotazník pro občany MČ Brno–Žabovřesky, kteří bydlí v obecních bytech

PŘÍLOHA P 1:

DOTAZNÍK PRO OBČANY MČ BRNO - ŽABOVŘESKY, KTERÍ BYDLÍ V OBECNÍCH BYTECH

Vážení,

dovoluji si Vás tímto požádat o vyplnění dotazníku určeného nájemcům, kteří bydlí v obecních bytech pronajímaných městskou částí Brno – Žabovřesky.

Cílem dotazníku je zjistit Vaše názory, připomínky a postřehy, které se týkají obecního bydlení a prostředí městské části Brno – Žabovřesky.

Dotazník je anonymní a je určen pro vypracování bakalářské práce.

Při vyplňování dotazníku odpovězte zaškrtnutím odpovědi, kterou zvolíte. U otevřených otázek připojte svůj komentář.

Vyplněný dotazník odevzdejte u správce bytového fondu, Bytasen s.r.o., Vychodilova 17, Brno, na označené místo.

1. Věk:

do 29 let, 30-44, 45-59, 60-69, nad 70 let

2. Vzdělání:

základní, vyučen, střední s maturitou, vysokoškolské

3. Ekonomická aktivita:

zaměstnanec nezaměstnaný rodič. příspěvek
starobní důchod invalidní důchod

4. Bydlím v bytě:

panelového domu cihlového domu

5. Bydlím v bytě o velikosti:

1+0 1+1 2+1 3+1 větší

6. V obecním bytě bydlím

méně jak 4 roky, 5-9 let, 10-14 let, 15-19, nad 20 let

7. Uveďte počet členů domácnosti celkem:

- z toho počet dětí do 26 let, které se soustavně připravují na budoucí povolání:

8. Jste s velikostí bytu vzhledem k počtu členů Vaší domácnosti spokojen?

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

9. Obáváte se zvyšování nájemného v obecních bytech?

ano spíše ano spíše ne ne

10. Pobíráte příspěvek na bydlení?

ano ne

11. Jste přehledně obeznámen s procesem údržby bytového fondu ze strany obce?

velmi podrobně obeznámen v základních bodech obeznámen
okrajově obeznámen vůbec neobeznámen

12. Jste spokojeni s úrovní údržby prováděné správcem bytového fondu?

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

Pokud ne, z jakého důvodu?

13. Jste ochotni spolupracovat na zlepšení okolí pro zvýšení úrovně svého bydlení?

ano z vlastní iniciativy se již tak děje ano, budu-li vyzván
ne, od toho je placen správce bytového fondu nevím

**14. Jste spokojen s dosavadním bydlením vzhledem ke kvalitě okolního prostředí?
- z hlediska bezpečnosti**

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

- čistoty chodníků, ulic a veřejných ploch

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

- kvality zeleně a odpočinkových zón a hracích ploch pro děti

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

- z hlediska lokality v rámci území města Brna

velmi spokojen spíše spokojen spíše nespokojen velmi nespokojen

15. Domníváte se, že bydlení v obecních bytech je ekonomicky výhodnější, než bydlení u soukromého majitele?

ano ne

16. Mělo by být nájemní bydlení v obecních bytech dostupné všem bez ohledu na výši příjmu?

ano ne

17. Myslíte si, že veřejná podpora na výstavbu sociálních bytů určených pro bydlení osob s nízkými příjmy je nezbytná?

ano

ne

18. Měly by sociální byty určené pro bydlení osob s nízkými příjmy být soustředěny do jediné lokality?

ano

ne

19. Považujete obecní bydlení za vyřešení Vaší bytové situace?

ano

ne

Pokud ne, z jakého důvodu?

Pokud se chcete vyjádřit k výše uvedenému obsahu dotazníku, zde máte možnost:

Za Vaše názory, připomínky, postřehy děkuji.

Rovněž děkuji za Váš čas, který jste vyplnění dotazníku věnovali.