

# Koncepce bytové politiky města Litomyšl

Radim Šulc

---

Bakalářská práce  
2023



Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky

---

Univerzita Tomáše Bati ve Zlíně  
Fakulta managementu a ekonomiky  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Akademický rok: 2022/2023

# ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

(projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Radim Šulc**  
Osobní číslo: **M20363**  
Studijní program: **B0413A050024 Ekonomika a management**  
Specializace: **Ekonomika a management veřejné správy a regionálního rozvoje**  
Forma studia: **Prezenční**  
Téma práce: **Koncepce bytové politiky města Litomyšl**

## Zásady pro vypracování

Úvod

Definujte cíle práce a použité metody zpracování práce.

I. Teoretická část

- Zpracujte teoretická východiska vztahující se k problematice bytové politiky.

II. Praktická část

- Proveďte analýzu současné situace ve městě v oblasti bytové politiky.
- Navrhněte bytovou koncepci města Litomyšl do budoucího období.

Závěr

Rozsah bakalářské práce: **cca 40 stran**  
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

**Seznam doporučené literatury:**

GURRAN, Nicole a Glen BRAMLEY. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*. London: Palgrave Macmillan, 2017, 435 s. ISBN 978-1-137-46403-3.  
KLAMT, Martin. *Bytová politika Mnichova: strategie a nástroje finančně dostupného bydlení*. Praha: MDA, 2019, 22 s. ISBN 978-80-87348-60-4.  
KOCMAN, David a kolektiv autorů. *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí: náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze*. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2019, 164 s. ISBN 978-80-270-7228-6.  
*Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016, 155 s. ISBN 978-80-7421-122-5.  
LUX, Martin a Tomáš Kostecký. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v kodici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-80-7419-068-1.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Pavel Grebeníček, Ph.D.**  
Ústav regionálního rozvoje, veřejné správy a práva

Datum zadání bakalářské práce: **10. února 2023**  
Termín odevzdání bakalářské práce: **19. května 2023**

L.S.

---

**prof. Ing. David Tuček, Ph.D.**  
děkan

---

**doc. Ing. Petr Novák, Ph.D.**  
garant studijního programu

Ve Zlíně dne 10. února 2023

**PROHLÁŠENÍ AUTORA  
BAKALÁŘSKÉ/DIPLOMOVÉ PRÁCE**

**Prohlašuji, že**

- beru na vědomí, že odevzdáním diplomové/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;
- beru na vědomí, že diplomová/bakalářská práce bude uložena v elektronické podobě v univerzitním informačním systému dostupná k prezenčnímu nahlédnutí, že jeden výtisk diplomové/bakalářské práce bude uložen na elektronickém nosiči v příruční knihovně Fakulty managementu a ekonomiky Univerzity Tomáše Bati ve Zlíně;
- byl/a jsem seznámen/a s tím, že na moji diplomovou/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;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 1 autorského zákona má UTB ve Zlíně právo na uzavření licenční smlouvy o užití školního díla v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- beru na vědomí, že podle § 60 odst. 2 a 3 autorského zákona mohu užít své dílo – diplomovou/bakalářskou práci nebo poskytnout licenci k jejímu využití jen s tím, že vyrovnaní případného přiměřeného příspěvku na úhradu nákladů, které byly Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše) bude rovněž předmětem této licenční smlouvy;
- beru na vědomí, že pokud bylo k vypracování diplomové/bakalářské práce využito softwaru poskytnutého Univerzitou Tomáše Bati ve Zlíně nebo jinými subjekty pouze ke studijním a výzkumným účelům (tedy pouze k nekomerčním využitím), nelze výsledky diplomové/bakalářské práce využít ke komerčním účelům;
- beru na vědomí, že pokud je výstupem diplomové/bakalářské práce jakýkoliv softwarový produkt, považují se za součást práce rovněž i zdrojové kódy, popř. soubory, ze kterých se projekt skládá. Neodevzdání této součásti může být důvodem k neobhájení práce.

**Prohlašuji,**

1. že jsem na diplomové/bakalářské práci pracoval samostatně a použitou literaturu jsem citoval. V případě publikace výsledků budu uveden jako spoluautor.
2. že odevzdaná verze diplomové/bakalářské práce a verze elektronická nahraná do IS/STAG jsou totožné.

Ve Zlíně

Jméno a příjmení: .....

.....  
podpis diplomanta

## **ABSTRAKT**

Tato práce je zasvěcena koncepčnímu návrhu bytové politiky města Litomyšl. V teoretické části osvětluje potřebná fakta o strategickém a územním plánování. Dále představuje bytovou politiku. Konkrétně její terminologii, koncepty či modely. Vysvětluje, jak se k tak obsáhlému tématu staví nejrůznější státy světa a jakými prostředky ji řeší. Následně objasňuje legislativní ukotvení jak v zemi republiky České, tak v nadnárodních kruzích. Kardinální část praktické části je věnována analýze bytové situace v Litomyšli. Ta je svým spektrem velice široká. Prezentuje data z oblasti nabídky bydlení, městského bytového fondu, připravovaných projektů a dotazníku mezi občany. Syntéza, jež představuje návrh bytové koncepce města Litomyšl, je druhým dílem praktické části.

Klíčová slova: bytová politika, bytový fond, Litomyšl, strategie, bydlení

## **ABSTRACT**

This bachelor thesis examines the role of a conceptual plan of housing policy in Litomyšl. The theoretical part of my thesis describes fundamental facts about strategic and spatial planning. It also introduces the housing policy in terms of terminology, concepts and models. In addition, the theoretical part explores the approach of different states towards housing policy and their approach towards problems connected to the housing policy. Furthermore, it clarifies the legislative aspect of housing policy both in the Czech Republic and the international environment. The first and also the main part of the practical chapter aims to analyse the housing situation in Litomyšl, meaning it examines data from the housing supply area, urban housing stock and questionnaire among citizens. Synthesis represents the second half of my practical part. This section introduces a proposal for the housing concept of the city of Litomyšl.

Keywords: housing policy, housing stock, Litomyšl, strategy, housing

Velké díky patří vedoucímu této práce, Ing. Pavlu Grebeníčkoví, PhD. za ochotu podávat rady, připomínky a podněty. To on mi vnuknul myšlenku na vytvoření strategického dokumentu v oblasti bytové politiky. Speciální poděkování též věnuji litomyšlskému starostovi, Mgr. Danielu Brýdlovi, LL.M., za vzhled do interních myšlenek a plánů vedení města Litomyšl.

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

## **OBSAH**

<b>ÚVOD</b> .....	<b>9</b>
<b>CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE</b> .....	<b>10</b>
<b>I. TEORETICKÁ ČÁST</b> .....	<b>11</b>
<b>1 STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ</b> .....	<b>12</b>
1.1 DEFINICE STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ.....	12
1.2 STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ VE VEŘEJNÉ SPRÁVĚ .....	12
1.3 PROCES STRATEGICKÉHO PLÁNOVÁNÍ .....	13
<b>2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ</b> .....	<b>15</b>
2.1 DEFINICE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	15
2.2 LEGISLATIVNÍ RÁMEC ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ .....	16
2.3 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ.....	16
2.4 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ POHLEDEM UDRŽITELNÉHO ROZVOJE.....	16
<b>3 BYTOVÁ POLITIKA</b> .....	<b>18</b>
3.1 ZÁKLADNÍ TERMINOLOGIE.....	18
3.2 TYPOLOGIE BYDLENÍ .....	19
3.2.1 NÁJEMNÍ BYDLENÍ.....	19
3.2.2 VLASTNICKÉ BYDLENÍ.....	20
3.2.3 DRUŽSTEVNÍ BYDLENÍ.....	20
3.3 AKTÉŘI NA TRHU S BYDLENÍM.....	20
3.4 FUNKCE STÁTNÍCH ORGÁNŮ V PODPOŘE BYDLENÍ .....	21
3.5 TYPY BYTOVÉ POLITIKY .....	22
3.6 KONCEPTY BYTOVÝCH POLITIK V EVROPĚ .....	23
3.6.1 VÍDEŇ .....	23
3.6.2 MNICHOV .....	24
3.7 NÁSTROJE BYTOVÉ POLITIKY .....	24
3.8 CÍLE A HODNOCENÍ BYTOVÉ POLITIKY .....	27
3.9 STRATEGICKÉ DOKUMENTY V OBLASTI BYTOVÉ POLITIKY .....	28
3.9.1 KONCEPČNÍ DOKUMENTY NA EVROPSKÉ ÚROVNI .....	28
3.9.2 KONCEPČNÍ DOKUMENTY NA NÁRODNÍ ÚROVNI .....	29
<b>4 LEGISLATIVNÍ UKOTVENÍ BYTOVÉ POLITIKY</b> .....	<b>31</b>
4.1 LISTINA ZÁKLADNÍCH PRÁV A SVOBOD.....	31
4.2 ZÁKONY .....	31
4.3 ZÁKON O SOCIÁLNÍM BYDLENÍ.....	32

<b>II PRAKTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>34</b>
<b>5 ANALYTICKÁ ČÁST .....</b>	<b>35</b>
5.1 VÝCHODISKA BYTOVÉ KONCEPCE .....	35
5.1.1 PŘEDSTAVENÍ MĚSTA .....	35
5.1.2 DEMOGRAFICKÝ VÝVOJ.....	36
5.2 ANALÝZA BYTOVÉ SITUACE VE MĚSTĚ.....	37
5.2.1 SČÍTÁNÍ LIDU, DOMŮ A BYTŮ.....	38
5.2.2 SOUČASNÁ NABÍDKA BYDLENÍ .....	40
5.2.3 BYTOVÝ FOND VE VLASTNICTVÍ MĚSTA .....	43
5.2.4 ROZPRACOVANÉ ČI PŘIPRAVOVANÉ PROJEKTY V LITOMYŠLI .....	43
5.2.5 DOTAZNÍKOVÉ ŠETŘENÍ.....	48
5.3 PODPŮRNÉ PROSTŘEDKY BYTOVÉ POLITIKY.....	55
5.3.1 VAZBA NA KONCEPČNÍ DOKUMENTY .....	55
5.3.2 DOSTUPNÉ FINANČNÍ PROSTŘEDKY BYTOVÉ POLITIKY .....	57
<b>6 SHRUTÍ, SWOT ANALÝZA .....</b>	<b>58</b>
6.1.1 SWOT ANALÝZA .....	59
<b>7 NÁVRHOVÁ ČÁST.....</b>	<b>60</b>
7.1 VIZE BYTOVÉ KONCEPCE MĚSTA LITOMYŠL .....	60
7.2 CÍLE BYTOVÉ KONCEPCE MĚSTA LITOMYŠL.....	61
<b>ZÁVĚR .....</b>	<b>68</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>69</b>
<b>SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK.....</b>	<b>73</b>
<b>SEZNAM OBRÁZKŮ .....</b>	<b>74</b>
<b>SEZNAM TABULEK.....</b>	<b>75</b>
<b>SEZNAM PŘÍLOH.....</b>	<b>76</b>



## ÚVOD

Tato práce se zabývá bytovou politikou a ve své praktické části nabízí návrhy na zlepšení současné nemovitostní situace ve městě Litomyšl. Toto téma jsem si zvolil z jednoduchého důvodu. Litomyšl je městem, ve kterém žiji a které mi poskytlo zázemí pro velkou část mého života. Pravidelně se sem vracím a zdejší přátelé, s jimiž jsem v kontaktu, jsou se situací na poli nemovitostí a bytové situace značně nespokojeni. Zvláště ti, kteří zde našli práci a hodlají tu setrvat v následujících letech, popřípadě i po zbytek života. Nevyjímaje mě osobně. Udržet mladé lidi ve městě je totiž stěžejní pilíř k růstu a rozvoji města. To byl první impuls k sepsání této práce – alespoň malou měrou dopomoci ke zlepšení tohoto problému.

Práce je rozdělena do dvou kardinálních částí, a sice teoretické a praktické. V teoretické části jsou popsány nezbytné podklady a východiska pro tvorbu bytové koncepce – strategické plánování, územní plánování, finanční příležitosti a legislativní ukotvení.

Praktická část je již věnována analýze bytové politiky a bytové situace města Litomyšl. První kapitola této části představuje zmíněné město. Jeho obecné aspekty, ale i příležitosti či hrozby v oblasti bytové politiky. Následují oddíl práce se hlouběji zabývá analýzou bytové situace. Uceleně popisuje současnou situaci na poli nemovitostí. To znamená, že nabízí přehled městských, sociálních a ostatních bytů či domů a potenciálních stavebních pozemků. Dále je pro hlubší poznání problémů analyzován dotazník mezi občany. Závěrečná kapitola praktické části nabízí konkrétní podobu návrhů na zlepšení bytové situace ve městě Litomyšl. Opírá se o nasbíraná data a analýzu všech aspektů z předešlé kapitoly.

Sumárním výstupem práce je posouzení analýzy bytové a nemovitostní situace ve městě. Respektive poukázání na její slabé stránky a návrhy na jejich odstranění.

## CÍLE A METODY ZPRACOVÁNÍ PRÁCE

Základním cílem práce je návrh na zlepšení bytové situace ve městě Litomyšl prostřednictvím vypracování koncepce bytové politiky města Litomyšl do roku 2030. Ta vychází z podrobné analýzy současného bytového stavu ve městě (tj. analýzy nabídky bydlení, ceny bydlení, potenciálních pozemků k výstavbě, plánovaných projektů města, atd.)

Ke zmiňované analýze jsou použity několikero zdroje. Těmi ústředními jsou databáze Českého statistického úřadu (zvláště pak Sčítání lidu, domů a bytů 2021) a realitní servery (Reas.cz, Realingo.cz). Aplikovány jsou také výsledky z dotazníkového šetření, kterého se zúčastnilo 136 respondentů. Stěžejním zdrojem informací jsou také rozhovory s představiteli vedení obce a strategické plány města Litomyšl. Ty slouží k lepšímu poznání plánů budoucího rozvoje města.

Zdrojem dat a poznatků jsou v této práci také odborné publikace, internetové specializované zdroje a zákonné sbírky.

## **I. TEORETICKÁ ČÁST**

# 1 STRATEGICKÉ PLÁNOVÁNÍ

Úvodní kapitola teoretické části je zasvěcena strategickému plánování. Je nasnadě si tento termín objasnit. Jako nástroj je strategické plánování hojně využíváno orgány veřejné i soukromé sféry. To je právě cíl i této práce - aby se dostal do rukou veřejných (potažmo soukromých) činitelů a dopomohl jim k ucelenému vhledu do problematiky bytové politiky. Taktéž práce bude nést několik charakteristických rysů strategického plánování - bude se na celý okruh bytové politiky dívat uceleně, detailně a v návrhové části nabídne jasně strategicky definované cíle. Přesně tak, jak to nabízejí strategické dokumenty.

## 1.1 Definice strategického plánování

Strategické plánování, respektive strategický management, je tvořen širokou škálou nástrojů, činností a aktivit, proto i jeho definice není zcela jednoznačná a dogmatická. Lze však s jistotou tvrdit, že různí autoři se na strategické plánování dívají vlastním pohledem. Lépe řečeno pohledem, kterému se věnují. Strategické plánování je totiž absolutně pružnou disciplínou, jež lze aplikovat ve veřejné správě, firemních procesech, marketingu a mnoha dalších oblastech. Přesto existuje definice, která nabízí nejpřesnější vyjádření toho, čím strategický management (a plánování) pomůže uchopit tuto práci.

*Firma stanovuje svoji budoucnost plánovitým procesem podle jasně definované posloupnosti prováděných kroků, založených na jasně formulovaných cílech a výstupech analýz, které jsou postupně naplňovány operativní činností firmy. Následně se hodnotí úspěšnost realizace zvolené strategie. (Fotr, 2020, str. 4)*

Namísto výrazu „firma“ by se této práci spíše hodil termín samosprávný celek. Avšak to na přesnosti definice nic neubírá.

## 1.2 Strategické plánování ve veřejné správě

Strategické plánování, jak bylo již naznačeno, nachází svá uplatnění v několika odvětvích. Pro tuto práci bude stěžejní především oblast veřejné správy, respektive veřejného sektoru. Strategické plánování ve veřejném sektoru neobsahuje markantní rozdíl od toho v sektoru soukromém, avšak drobné odlišnosti se najít dají. Tou nejzásadnější je sama podstata účelu fungování obou sektorů. Zatímco subjekty soukromého sektoru jsou zpravidla zakládány za účelem zisku, těm ve veřejném sektoru jde především o zajištění služeb veřejnosti. Tímto směrem jsou proto tvořeny jejich konkrétní strategické plány. S ohledem na tento fakt je ústředním faktorem symbiózy součinnost mezi těmito sektory. Oba samozřejmě sledují své

zájmy, avšak zpravidla je soukromý faktor důležitým členem všeobecného růstu, proto by se do strategických plánů veřejnosprávních orgánů měly dostávat i myšlenky o rozvoji sektoru soukromého. (Indovina, 2010, str. 68)

Prvně se strategické plánování objevilo u soukromých firem. Do veřejné oblasti správy se promítlo v polovině 20. století. A nutno podotknout, že od té doby prošlo několika fázemi, jež však byly pevně spjaty s fázemi veřejného sektoru, respektive veřejného zájmu. V začátcích byl důraz kladen na ekonomický rozvoj. Hlavně z důvodu posílení konkurenceschopnosti a pružnosti veřejného sektoru. Následoval rozvoj sociální, jenž měl tvořit s ekonomickým předchůdcem jakýsi tandem a společně zlepšovat veřejný sektor na celém socioekonomickém poli. Třetí fáze, datující se na začátek milénia, s sebou přináší důležitost udržitelného rozvoje. To jest důležitost ekologické stránky při honbě za socioekonomickým blahobytem. (Krbová, 2017, str. 27)

Lze tedy říci, že v současné chvíli panuje obecná harmonie mezi strategickým plánováním a udržitelným rozvojem. Složitější je to ovšem se samotným vymezením pojmu udržitelný rozvoj, respektive důvodem, proč se dostává do popředí. To je z logiky věci zapříčiněno nedostatkem snahy o jeho naplnění v minulých letech. Ústřední problém tkví v minulých i současných vzorcích ekonomické aktivity. Ty jsou nedostatečné, protože nezajišťují uspokojení základních potřeb dnešní globální populace. Ohrožují také budoucí generace tím, že jim účinně kradou zdroje planety a environmentální kapacity na podporu současného životního stylu. (Rydin, 2010, str. 2)

### 1.3 Proces strategického plánování

Proces bude pro tuto práci nejdůležitějším aspektem, který si od strategického plánování „vypůjčí“. Důvod je prostý. Koncepce bytové politiky města Litomyšl, která bude představena v praktické části této práce, bude totiž utvořena přesně těmi kroky, kterými se tvoří většina strategických plánů.

Celý proces by se dal rozčlenit na čtyři fáze. Tou úvodní je poznání současné situace a tvorba analýzy dané oblasti, která je často zakončena SWOT analýzou. Její název je zkratkou anglických pojmů Strengths (silné stránky), Weaknesses (slabé stránky), Opportunities (příležitosti), Threats (hrozby). Následující krok spočívá v ustanovení si cílů kterých bychom chtěli dosáhnout. Stěžejní třetí fází je tvorba aktivit a prostředků, pomocí nichž se chceme ke konkrétním cílům dostat. V závěrečné fázi bychom měli zhodnotit naše snažení a dobrat se úsudku, zdali jsme dané cíle naplnili. Dobrým nástrojem, který by celý

proces popsal trochu uchopitelněji, jsou čtyři základní otázky vázající se na dané fáze procesu. Prvně je třeba ptát se „Kde jsme?“, k čemuž nám pomůže zmíněná analýza oblasti. Poté „Kam se chceme dostat?“, tj. jaké cíle si zvolíme a následně „Jak se tam dostaneme?“. Poslední otázkou, na kterou hledáme odpověď je „Jak poznáme, že tam jsme“. (Krbová, 2017, str. 29)

Tyto čtyři kroky tedy budou zakomponovány do praktické části, kde budou chronologicky tvořit stať celé koncepce. Strategický proces je nejkompexnějším nástrojem pro tvorbu dokumentů, respektive plánů podobných této práci. Z tohoto důvodu byla v úvodní části práce představeno strategické plánování. Následující kapitola bude věnována jeho praktičtějšímu „bratru“ - územnímu plánování.

## 2 ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ

Územní plánování bude v této práci plnit úlohu pomocníka při hledání potenciální bytové „expanze“. Poskytuje totiž ucelený a komplexní přehled pozemků přímo ve městě i v jeho blízkém okolí. Je tedy nejvýznamnějším nástrojem k nalezení možných ploch k zastavění či nevyužitých prostor. I tato stránka bytové koncepce může nabídnout nespočet návrhů na rozšíření možnosti dostupného bydlení ve městě Litomyšl.

### 2.1 Definice územního plánování

Definic územního plánování existuje celá řada. Je možné mluvit o podobně širokém spektru jako u výše zmíněného plánování strategického. Zároveň však mezi nimi existuje jeden enormní rozdíl. Zatímco strategické plány tvoří municipality ze své vlastní iniciativy, tvorba územních plánů je zanesena v zákoně. Jde tedy o obligatorní činnost. Ostatně legislativní zakotvení bude více rozebráno v kapitole 2.2.

Souhrnně se dá říci, že se do definic územního plánování s přibývajícím časem dostává více pojem „udržitelný“. Vyvodit lze proto fakt, že expanze území nemůže být slepou činností s „klapkami na očích“, ale musí se držet ekologických mantinelů. Několik nejvýstižnějším definic územního plánování je představeno na následujících řádcích.

*Územní plánování je ze zákona činností, která soustavně a komplexně řeší funkční využití území, stanoví zásady jeho organizace a věcně a časově koordinuje výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území. Vytváří předpoklady k zabezpečení trvalého souladu všech přírodních a kulturních hodnot v území, zejména se zřetelem na péči o životní prostředí a ochranu jeho hlavních složek – půdy, vody a ovzduší. (Sklenička, 2003, str. 211)*

*Cíl územního plánování je tedy dvojaký: na jedné straně má územní plánování vytvářet předpoklady pro výstavbu, na straně druhé ale musí dbát o udržitelný rozvoj území. (Maier, 2012, str. 44)*

Nejvíce deklaratorní je však samotná citace zákona o územním plánování:

*Cílem územního plánování je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území, spočívající ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích. (zákon č. 183/2006 Sb., § 18, odst.1)*

## 2.2 Legislativní rámec územního plánování

Jak je z poslední citace zřejmé, zákonné ukotvení, o kterém již bylo psáno v úvodu kapitoly, se nachází v zákoně č. 183/2006 Sb. Zde však nastává jistá rarita. V době, kdy tato práce vzniká, je stále v účinnosti právě zmíněný zákon 183/2006 Sb., avšak za pár měsíců (v červenci 2023) vyjde v účinnost zákon č. 283/2021 Sb. Tomuto zákonu nyní probíhá legisvakanní lhůta. Znamená to tedy skutečnost, že se nyní nacházíme mezi platností a účinností tohoto zákona.

Pokud bychom měli komparovat zákony mezi sebou, nalezneme několik rozdílů. Například nový zákon výslovně stanovuje, že územní dokumentace nesmí obsahovat podrobnosti, jež náleží dokumentaci jiné. Zkratka nesmí obsahovat větší podrobnosti, než které dovoluje zákon. Dále upravuje hierarchii dokumentací tak, že v případě rozporu mezi dokumentacemi se nepřihlíží k té níže postavené. (Špalek, 2022)

Je nasnadě říci, že praktická část práce bude logicky směřována na následující období, proto se bude řídit novým zákonem 283/2021 Sb.

## 2.3 Nástroje územního plánování

Nástroje územního plánování jsou: územně plánovací podklady, územně plánovací dokumentace a územní rozhodnutí. Pro tuto práci bude bezpochyby nejdůležitější územní plán, který spadá do kategorie územních dokumentací. Územní plán se zpracovává pro území celé obce. Může tedy zahrnovat více katastrálních území. Jeho pořizovatelem a schvalovatelem je daná obec. Obsahuje zpravidla urbanistickou koncepci, funkční využití ploch či limity využití území. (Sklenička, 2003, str. 213)

## 2.4 Územní plánování pohledem udržitelného rozvoje

V návaznosti na závěr bodu 1.2 je potřeba zdůraznit vzájemnou shodu územního se strategickým plánováním. Z logiky je patrné, že právě územní výstavba, chcete-li bytová, přispívá ke znečištění krajiny významným dílem. A to nejen přímo, což zahrnuje konkrétní odlesňování či devastaci půdy, ale především nepřímo, kdy se na znečištění podílí zejména faktem, že se například k nové zástavbě mimo město musí dovést nová silnice, po níž samozřejmě budou jezdit obyvatelé svými vozy. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017, str. 23)



Proto se stejně jako ve strategickém plánování i v územním klade důraz na zvětšení povědomí o udržitelném rozvoji tohoto odvětví. Udržitelnější přístupy k územnímu plánování kladou důraz na dostupnost výstavby centru města. V ideálním případě na dosah veřejné dopravy, aby se v konsekvenci snížila potřeba lidí dojíždět do města (či jiného kulturně-spoločenského centra) auty. Taktěž se často v udržitelném územním plánování skloňuje slůvko *ekosystém*. Do popředí se totiž dostává touha nenarušovat tato území a jejich biologickou diverzitu. Známým příkladem je vymezení těchto území v podobě národních parků či chráněných krajinných oblastí. (Gurran, Nicole a Glen Bramley, 2017, str. 24)

### 3 BYTOVÁ POLITIKA

*Velký význam bydlení vyplývá především z jeho vlivu na život člověka, na jeho životní úroveň, životní styl atp. Znamená to, že stejně tak jako je důležité samo bydlení, resp. obydlí, tedy prostor, kde člověk tráví mnoho času zajišťováním výživy, hygienou, odpočinkem a rodinným životem, je významný i jeho vliv na činnosti, které člověk realizuje mimo obydlí. Obydlí je pro něj jistotou, o kterou se lze opřít. Jeho ztráta pak pro něj může znamenat zánik „všeho“, co dosud vlastnil a znal. (Poláková, 2006, str. 11)*

Tímto citátem z knihy Olgy Polákové by se dala jednoduše a výstižně popsat důležitost domova pro každého z nás. Ať si pod pojmem „domov“ představíme cokoliv, jednoznačně je to jedna z nejdůležitějších materiálních věcí v našem životě. A se stejnou důležitostí, jakou k ní přistupujeme, přistupujeme i k finančním okolnostem, které se jí bezprostředně týkají. A že jich není málo.

Proto je bytová politika tématem, které se blíže či vzdáleněji týká každého jedince, jež bydlí nebo plánuje bydlet ve svém vlastním obydlí. Jelikož je bytová politika širokým tématem ve veřejném prostoru, je propírána téměř na každé úrovni správních celků. Ať už na úrovni nadnárodní (v případě ČR evropské), státní či municipální.

#### 3.1 Základní terminologie

Už samotné pojmosloví týkajících se bytové politiky, skrývá několikrát zákoutí. V této kapitole budou vymezena ta nejdůležitější, které budou provázet celou práci.

##### **Bydlení**

Definice pojmu bydlení je velmi nevděčná. Lze na ni totiž pohlížet z několika směrů. Bydlení je velice komplexním a heterogenním statkem. Prostory, ve kterých se bydlí, můžeme dělit dle mnoha aspektů – užitné plochy, designu, stáří, kvalitě, lokaci, atd. Zároveň bydlení uspokojuje několik dalších člověku nezbytných potřeb. Pro příklad: rodinné zázemí, hygienu či pocit bezpečí. Bydlení jako statek je také dlouhodobé. Není výjimkou, že lidé stráví drtivou většinu života na jednom místě. Tento fakt je pojítkem k další významné vlastnosti bydlení – fixaci v prostoru. Zkrátka nelze bydlení jako statek „přenést“ někam jinam. V závěru kapitoly budou samostatně přednesena specifika trhu s bydlením. Je totiž pravidlem, že je prakticky nemožné mít o trhu s bydlením absolutní přehled. To z něj dělá jeden z nejdiferencovanějších trhů. (Poláková, 2006, str. 15)

## Byt

Definice pojmu byt je trošku uchopitelnější. Minimálně díky faktu, že tento termín obsahuje občanský zákoník. Definice obsažená v něm zní: „*Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.*“ (zákon č. 89/2012 Sb., § 2236, odst.1, zkráceno)

## Nemovitost

Taktéž definici termínu nemovitost obsahuje občanský zákoník: „*Nemovité věci jsou pozemky a podzemní stavby se samostatným účelovým určením, jakož i věcná práva k nim, a práva, která za nemovité věci prohlásí zákon. Stanoví-li zákon, že určitá věc není součástí pozemku, a nelze-li takovou věc přenést z místa na místo bez porušení její podstaty, je i tato věc nemovitá.*“ (zákon č. 89/2012 Sb., § 489, odst.1)

## Bytový fond

Tento pojem lze shrnout jako soubor existujících bytů. V zásadě se rozlišují bytové fondy soukromé (kam se řadí podnikové byty, soukromé byty, družstevní byty) a veřejné (kam spadají obecní byty). Péče o veřejný bytový fond je jedna ze základních činností státu či municipality. (Banky.cz, ©2023)

## 3.2 Typologie bydlení

Rozdělíme-li si bydlení na základě toho, kdo je jeho přímým vlastníkem, dostaneme tři skupiny. Jsou jimi nájemní bydlení, vlastnické bydlení a družstevní bydlení. Každý druh má své klady i zápory. Je však naprosto subjektivní, jaký typ upřednostňujeme. V následujících podkapitolách jsou alespoň stručně odhaleny jejich rozdíly.

### 3.2.1 Nájemní bydlení

Nájemní bydlení je vlastně vztah mezi dvěma stranami. Majitel pronajímá byt či nemovitost nájemci. To vše na základě nájemní smlouvy, jejíž definici obsahuje občanský zákoník. V zásadě lze říci, že stěžejní fakt je ten, že v tomto vztahu nájemce platí majiteli nájemné. Ten mu jako protislužbu přenechává k dočasnému využívání onen byt či nemovitost. Vztah může být vytvořen na různě dlouhá období. To vše záleží na domluvě obou stran. Je to také předmětem výše zmiňované nájemní smlouvy. V minulých letech zájem o nájemní bydlení roste. Na vině jsou drahé podmínky vlastnického bydlení i zhoršená dostupnost hypoték. (Banky.cz, ©2023)

### 3.2.2 Vlastnické bydlení

Vlastnické bydlení, jak již termín napovídá, je druhem bydlení, kdy nemovitost či byt patří výlučně osobě, jež ji vlastní. Zahrnuje nejen rodinné domy, ale také jednotlivé byty ve vlastnictví fyzických osob. Do této kategorie spadá i převádění družstevních bytů do soukromých rukou či privatizace obecního bytového fondu. Dá se však říci, že vlastnické bydlení je velice nákladné a uchylují se k němu především domácnosti se středními a vyššími příjmy, které k jeho nákupu mohou využít například již zmiňovaný hypoteční úvěr. (Poláková, 2006, str. 87)

### 3.2.3 Družstevní bydlení

Tato kategorie zastupuje v současné době již malou část celkového bytového fondu. Staví na principech kolektivismu, podmínkách členství a dobrovolnosti. Pro získání práva k užívání nemovitosti se musíte stát členem bytového družstva. Což je organizace poskytující financování zvoleného prostoru k bydlení. Bydlení této kategorie lze popsat následující definicí: *„Bytové družstvo koupí Vámi vysněnou nemovitost, k níž máte výlučné právo užívání. Vy se stanete členem bytového družstva a uzavíráte smlouvu o nájmu k družstevní nemovitosti na dobu neurčitou. Součástí nájemného je splácení anuity na úvěr, který si družstvo pořídí na zakoupení nemovitosti. Převod do osobního vlastnictví je možný dle stanov bytového družstva za předpokladu úhrady zůstatku úvěru poskytnutého bytovému družstvu.“* (Bydli.cz, ©2023)

## 3.3 Aktéři na trhu s bydlením

Jelikož je trh s byty enormně rozsáhlou kapitolou trhu, je i hráčů na tomto poli poměrně velké množství. První, kdo musí na trh s byty vstoupit, je investiční podnikatel. Jedná se tedy o právnickou či fyzickou osobu, která ke stavbě nemovitosti zahájí podnět. V tržním schématu vystupuje na straně nabídky. Z valné většiny jsou to stavební či developerské společnosti. Ty, jak již z jejich podstaty vyplývá, staví či financují objekty ku prospěchu svého zisku. Zpravidla tedy nemovitosti prodají či poskytnou k nájmu. Na druhé straně stojí jednotliví investoři (obvykle domácnosti). Ti se vyskytují na trhu s bydlením na straně poptávky. V jejich případě nemůžeme mluvit o honbě za ziskem, nýbrž jsou na trhu za účelem uspokojování potřeb. A jak již bylo zmíněno, jsou to potřeby velmi nutkové a zásadní. I proto je trh s byty jedním z nejpropíranějších. Pomyslným můstkem mezi těmito stranami stojí další subjekt trhu – realitní kanceláře. Ty primárně zprostředkovávají směnu

mezi zmíněnými stranami. Sekundárně se starají o to, aby se investorům, kteří mají o nemovitost zájem, dostávali úplné a pravdivé informace. Za obě svoje činnosti si samozřejmě honorují provize. Dá se tedy říci, že i ony existují na trhu s bydlením za účelem zisku. Velmi podobně figurují na tomto trhu peněžní ústavy (zpravidla stavební spořitelny, banky či úvěrové společnosti). Ty dopomáhají investorům s financováním jejich záměrů. Objevují se na trhu jak pro prvně zmíněné developerské investory, tak pro investory poptávkové. Další institucí, o které lze hovořit jako o aktérovi, jsou celky státní správy. Ať se jedná o samotný stát, kraj či danou obec. Tyto subjekty stojí na trhu s bydlením na obou stranách. V poptávkové sféře zastávají pozici investorů, kteří zajišťují bydlení pro sociálně slabé skupiny. Naopak na nabídkové straně reprezentují strůjce bytové politiky. Principiálně je tedy jasné, že tento aktér hraje obrovskou roli na trhu. I z tohoto důvodu vzniká tato práce. Posledním subjektem na trhu jsou různé zájmové organizace či sdružení, jež existují za účelem hájení zájmů poptávkových subjektů. Jedná se obvykle o sdružení hájící zájmy nájemníků jako je například *Sdružení na ochranu nájemníků (SON)* či *Občanské sdružení majitelů domů (OSMD)*. (Poláková, 2006, str. 23)

### 3.4 Funkce státních orgánů v podpoře bydlení

Jak již bylo několikrát zmíněno trh s bydlením je jedním z nejspecifičtějších. Po většinu času nefunguje zcela ideálně, a proto je aktivní účast státu, respektive státních orgánů, naprosto nezbytná. Stát jedná ve snaze eliminovat nežádoucí účinky tržních nedokonalostí (jako je například existence monopolů či nedostatečná informovanost). Proto vstupuje na trh jako jeden z hlavních aktérů a pomocí své bytové politiky pomáhá domácnostem v jejich snaze na tomto „bojišti“ uspět. Druhým neméně důležitým důvodem vstupu státu na trh je celkový ekonomický rozvoj země. Historie totiž ukázala, že právě bytový rozvoj hraje stěžejní roli například v poválečné obnově země. Taktéž je bytová výstavba velmi náchylná na ekonomické cykly. Pokud se země řítí do ekonomické pasti, právě tento segment hraje zpravidla klíčovou roli při recesi či následné konjunktúře. (Poláková, 2006, str. 27)

Ideální role státu v bytové politice je dvojího rázu. Na jedné straně by měl stát snížit tržní distorze, které jsou zapříčiněny specifičností trhu. To jsou zejména externality či elasticita poptávky a nabídky. Na druhé straně by měl stát zajistit jistou míru redistribuce v oblasti bydlení. To v praxi znamená zajistit pomocí státních nástrojů finanční dostupnost, popřípadě zajistit dostupnost bydlení finančně slabým skupinám. (Lux, Martin a Tomáš Kostecký, 2011, str. 49)

Je nasnadě fakt, že stát je jedním z klíčových faktorů situace na trhu s bydlením. Svoji intervencí nepochybně pomáhá domácnostem a hraje nezměrně větší roli než například zmíněné realitní kanceláře. Za tímto účelem využívá hned několik způsobů a strategií, které jsou představeny na nadcházejících řádcích.

### 3.5 Typy bytové politiky

Bytové politika se v jednotlivých státech diametrálně liší. Asi v každém z nich by se dal najít byť jen minimální rozdíl od ostatních. Jak to tak ovšem bývá, i tady se dají nalézt podobnosti, respektive kritéria, podle kterých se politiky dají „zaškátulkovat“ do jednotlivých kategorií. Dvě nejznámější kritéria členění jsou popsány v následujících odstavcích.

Tím prvním kritériem je velikost intervence státu. Zde se bytové politiky dělí pouze na dva typy – doplňkovou a komplexní. Doplňková bytová politika velmi spoléhá na tržní mechanismus a na scénu vstupuje pouze jako pomocník té nejpotřebnější a nejchudší skupiny obyvatelstva. Takovou politiku vyznává kupříkladu Velká Británie. Početnější skupinou jsou státy, jež vyznávají komplexní bytovou politiku. To v praxi znamená, že se stát vyznačuje poměrně širokým spektrem intervencí, které jsou více či méně zaměřeny na všechny vrstvy společnosti. (Poláková, 2006, str. 28)

Druhé rozdělení státních bytových politik je více specifické. Konkrétně se jedná o čtyři typy (modely). Toto rozdělení se ve větší míře věnuje sociálnímu bydlení. Klade tedy větší důraz na postoj státu k sociální rovnosti a zavírání pomyslných nůžek mezi jednotlivými vrstvami ve společnosti. (Poláková, 2006, str. 28)

#### **Sociálně-demokratický model**

Sociálně-demokratický model je ve své podstatě nakloněn sociální rovnosti nejvíce. Soustředí se na financování bytové politiky z veřejných zdrojů a podporuje tedy stejný přístup všech občanů k bytové dostupnosti. Typickým prvkem je podpora nájemních a družstevních bydlení. To však vede v obrovskou důvěru v toleranci daňových poplatníků. Již několikrát se ukázala neschopnost tohoto modelu vydržet v dlouhodobém horizontu. Příklady států, které vyznávají sociálně-demokratický model, jsou severské země. (Poláková, 2006, str. 29)

#### **Korporativistický model**

Tento model (někdy zvaný pracovně-výkonový) ve velké míře zohledňuje pracovní aktivitu jedinců na trhu práce. Je již více založen na participaci domácností, avšak stále jsou

intervence státu poměrně časté. Zvláště se stát dostává na scénu pro domácnosti, které se nacházejí v životních obdobích, kdy si nejsou sami schopni obstarat náležitou výši důchodu. To jsou období nejčastěji v mladých letech či například při ovdovění. Takové bytové politiky najdeme například u našich sousedů – Německa či Rakouska. (Poláková, 2006, str. 29)

### **Liberální model**

Tento typ bytové politiky spoléhá na trh a na jedince ještě ve větší míře než model korporativistický. Důraz klade na soběstačnost jedinců a na důvěru v tržní mechanismus. To však mnohdy nestačí a intervence státu jsou nezbytné především u nízkopříjmových obyvatel. Probíhá však zpravidla skrze soukromé podniky ve formě finanční pomoci. Nejčastější ukázkou jsou zvýhodněné finanční úvěry u státních bank. Pro uvedení příkladů musíme přes oceán. Těmi tradičními zastánci tohoto modelu jsou totiž USA či Kanada. (Poláková, 2006, str. 29)

### **Rudimentární model**

Poslední model, jež je představen, je typ bytové politiky s názvem rudimentární. Ten je nejvyhraněnějším představitelem státní neintervence. Spoléhá pouze na domácnosti a jen málokdy umí podat pomocnou ruku. To logicky vede k nespočtu problémům. I proto tento model vyznávají státy, v nichž se v minulosti objevily celospolečenské a ekonomické problémy – kupříkladu Řecko či Portugalsko. (Poláková, 2006, str. 29)

## **3.6 Koncepty bytových politik v Evropě**

### **3.6.1 Vídeň**

Vídeňský koncept bytové politiky je v nynější době považován za jeden z nejúspěšnějších. I pod tíhou času se ukázal jako efektivní a funguje již přes 100 let. Charakteristický je enormní intervencí města v kooperaci s bankovními institucemi. V současné chvíli Vídeň vlastní cca 200 000 bytů v osobním vlastnictví a dalších 200 000 v majetku družstev, jejichž je město majitelem a správcem. Vedení města nepřetržitě a postupně nabízí k odprodeji pozemky k bytové výstavbě za nižší než tržní cenu. Následuje zmiňovaná kooperace s bankovními či developerskými společnostmi. Ty vystaví na koupeném pozemku bytové domy, které navíc vykazují jako tzv. „finanční jistinu“, jíž posléze kryjí bezpečnostní fond, který mají ze zákona povinnost vlastnit u národní banky. Byty, jež vystavili, spoluvlastní město, které má rozhodné slovo v cenách nájmu. Ty jsou v současnosti fixovány tak, že nové byty nepřesahují cenu 5 Eur za metr čtvereční. (*Gemeinde baut*, 2018, str. 137)

### 3.6.2 Mnichov

Mnichov se dlouhodobě potýká s hustým zalidněním. Město se velice aktivně podílí na řešení této situace. To především za pomoci dvou dceřiných firem (*GWG*, a *Gewofag*). Ty v současnosti spravují cca 64 000 bytů. Roční přírůstek je dlouhodobě stanoven na 2 000. Městské pozemky jsou k výstavbě nabízeny konceptem tzv. „Baugruppe“. Což v praxi znamená, že město prodává své pozemky za nižší než tržní cenu uskupení zájemců, kteří dále postaví za své náklady dům či bytový dům. Tato cesta je tedy ušetřena od výběrů a nákladů spojených s developerskými společnostmi. (Klamt, 2019)

### 3.7 Nástroje bytové politiky

Nástroje bytové politiky se těší notné diferenciaci. Tento fakt dokazuje citace z knihy Martina Luxe *Bydlení – věc veřejná: „Škála takových nástrojů bytové politiky, které zajišťují rovnováhu na trhu s bydlením a finanční dostupnost odpovídajícího bydlení i těm příjmově nejslabším, je obrovská. Zahrnuje nejrozličnější formy regulace nájemného, regulace cen vlastnického bydlení, regulace ostatních cen spojených s bydlením (energie), podporu výstavby vlastnického i nájemního bydlení, stavební spoření, úrokovou podporu hypoték, adresný příspěvek na bydlení a mnoho dalších.“* (Lux, 2002, str. 11)

V jednotlivých státech je na podporu bydlení nahlíženo z různých úhlů, a proto i nástroje pomoci jsou mnohdy rozdílné. I přesto je však lze popsat a zobecnit. Elementární dělení těchto nástrojů tkví na státní úrovni. Zde je nasnadě rozdělit nástroje na plošné a konkrétní. Makroekonomické (tedy plošné) nástroje, respektive opatření, jsou běžnými makroekonomickými prostředky působící v celé ekonomice. Řadíme sem například zdanění, cenovou regulaci, ovlivňování úrokových sazeb či rozpočtové výdaje. Na druhé straně konkrétní státní nástroje, které již vyloženě cílí na oblast bytové situace na trhu. Lze je rozdělit do čtyř oddělených skupin. Jsou jimi: regulace, podpora výzkumu a poskytování informací, posilování konkurence, subvence. (Poláková, 2006, str. 39)

Detailněji se na následujících řádcích tato práce zabývá pouze druhým typem nástrojů. To především z důvodu, že tím prvním (makroekonomickým) by se mělo zabývat jiné odvětví pracovních skupin – především hospodářští politikové. Makroekonomické nástroje s sebou totiž nesou nespočet vedlejších efektů, jež přímo a někdy velmi razantně ovlivní takřka celou ekonomiku. Z této příčiny by byl rozbor otázky zmiňovaných plošných nástrojů velice rozsáhlý a vydal by sám na velikost minimálně bakalářské práce.



## **Regulace**

První z konkrétních nástrojů bytové politiky jsou regulace. Ty se zpravidla týkají nájemného. Regulaci může podléhat jak výše nájemného, jež nájemníci platí, tak i zisk pronajímatele, který může být omezen na danou cílovou hodnotu. Regulace se uplatňují v případě, kdy se hodnota nájemného dostane do výše, kterou už domácnosti nebudou schopny dlouhodobě splácet. V minulosti byly regulace zaváděny v dobách světových válek či v bezprostředním časovém horizontu po nich. Tehdy byl (ostatně jako celý trh s bydlením) v naprosto nestandardních podmínkách. Do skupiny regulací taktéž patří tvorba stavebních norem. Nejznámější takovéto ovlivňování je například z New Yorku, kde se domy v jednotlivých částech města mohou stavět pouze do určité výšky. (Poláková, 2006, str. 39)

## **Podpora výzkumu a poskytování informací**

Následujícím nástrojem je podpora výzkumu a poskytování (šíření) informací. Jak už z názvu vyplývá, jedná se koncepční rozvoj specifických dovedností, postupů a inovací. Dále se do této skupiny řadí shromažďování a šíření informací o situaci na trhu s bydlením. Dopomáhá se tedy rozšiřování rozhledu domácností za účelem zvyšování jejich informovanosti o tomto trhu. V praxi se například jedná o snahu co největšího rozsahu inzerce uvolněného bytu. K tomuto nástroji lze také zakomponovat podněcování participace lidí na tvorbě bytové politiky (například motivace k účasti při správě bytového fondu). (Poláková, 2006, str. 39)

### **Zvyšování konkurence**

Třetím nástrojem bytové politiky je snaha o zvyšování konkurence. Tento typ se uplatňuje při intervenci na stranu nabídky. Často je delegován na samosprávné celky a zahrnuje například poskytování státního pozemku na stavbu nových nemovitostí či financování prostřednictvím obecního bytového fondu. Souhrnným cílem tohoto nástroje je snížení cen bydlení na trhu. (Poláková, 2006, str. 40)

### **Subvence**

Subvence jsou nejrozšířenějším typem z nástrojů bytové politiky. Lze je chápat jako finanční podpory z veřejných prostředků. Běžně se tyto intervence dělí do dvou skupin, respektive strategií – poptávkovou a nabídkovou. Záleží zdali se vláda (potažmo samosprávný celek) rozhodne intervenovat na poli podpory investorů či spotřebitelů. (Šilhánková, 2006, str. 32)

Nabídkovou subvencí (někdy označovanou objektovou) rozumíme finanční pomoc určenou na bytovou výstavbu, její modernizaci či rekonstrukci. Jedná se tedy o finance mířené na stranu pronajímatelů nebo developerů. Cílem těchto prostředků se stává snižování investičních výdajů, což se promítne do ceny, jež bude předkládána domácnostem. Existují dva druhy těchto subvencí. První – všeobecné – subvence jsou přidělovány na stejné úrovni bez zohlednění na potřeby a příjmy žadatele. Na druhé straně stojí tzv. podpora založená na potřebě, jež deklaruje specifické financování na míru danému subjektu. Typy nabídkových subvencí je možné nalézt hned několik. Zpravidla se jako nejčastější uvádějí: úvěry poskytnuté z veřejných prostředků, příspěvky na stavební náklady, úrokové dotace. (Poláková, 2006, str. 44)

Jak bylo nastíněno výše, druhou strategií je subvence poptávková (subjektová). V zásadě jde těmto finančním prostředkům o zvýšení koupěschopnosti domácností, čehož zpravidla dosahují posílením hospodářských zdrojů uživatele. Analogicky k nabídkové subvenci, i tu poptávkovou lze rozčlenit na dva základní typy. Všeobecným typem jsou daňové úlevy. Konkrétně úlevy, jež jsou poskytovány formou slev na dani z příjmů, potažmo snížením základu daně o úroky z půjček poskytovaných na pořízení bydlení (obvykle se tak děje u hypotečního úvěru). Druhým typem označovaným jako subvence ve vztahu k potřebě se rozumějí transfery poskytnuté konkrétním uživatelům, které mají za úkol vytvořit dodatečný příjem, jež je posléze využit k financování bydlení. Jedná se o různé příspěvky na bydlení, atd. (Poláková, 2006, str. 46)

### 3.8 Cíle a hodnocení bytové politiky

Hlavní úlohou státu je formulovat bytovou politiku s jasnými a proveditelnými cíli a zajistit nástroje k jejímu naplnění. Je tedy důležité, aby cíle (položeny na základě analýzy situace) byly již zpočátku procesu bytové politiky jasně vytyčené. Až v návaznosti na jejich stanovení se dají lépe a trefněji zvolit nástroje. Této chyby se dopouští tvůrci koncepčních dokumentů napříč republikou. Samozřejmě ukotvení cílů není jednoduchá záležitost. Zvláště v oblasti bytové politiky se nachází několik potenciálních cílů, které však jdou jen obtížně kvantifikovat (např. kvalita bydlení). Paralelně se objevuje druhý problém – bytová politika se zpravidla nevytváří za účelem zisku.

Například ve stěžejním dokumentu České republiky v oblasti bytové politiky, kterým je dokument s názvem *Koncepce bydlení České republiky 2021+*, je slovo cíl nahrazeno slovem vize. Ta ve zmiňovaném dokumentu zní: „*Dostupné, stabilní a udržitelné bydlení*“. Je sice posléze rozčleněna na čtyři dílčí cíle, ale její definice výstižně deklaruje obtížnost stanovení cíle bytové politiky. (*Koncepce bydlení České republiky 2021+*, 2021, str. 72)

Kniha Martina Luxe, která byla již zmíněna, pak doplňuje: „*Cílem je zpravidla zajistit finanční dostupnost bydlení všem skupinám obyvatel, což slovy sic doznívajícího konceptu státu blahobytu znamená, že by každý jednotlivec či domácnost měli mít právo na kvalitní a finančně dosažitelné bydlení*“. (Lux, 2002, str. 11)

Z výše zmíněných myšlenek a citací je patrné, že ačkoli je definování cíle (popřípadě cílů) velice nevděčná a tíživá práce, všechny dokumenty pracující s touto tematikou ji musejí obsahovat. V konsekvenci na stanovení cílů je taktéž složité posléze cíle vyhodnocovat a kvantifikovatelně dospět ke shrnutí jejich naplnění či nenaplnění.

Zobecněná formulace, která pomůže alespoň z části ukotvit proces vyhodnocování bytové politiky, tkví v rozčlenění efektivity a efektivnosti nástrojů. Efektivitu (hospodárnost) jednotlivých opatření lze měřit jako poměr vynaložených nákladů a získaných výtěžků. S efektivností je to složitější. Ta totiž představuje míru naplnění původně stanovených cílů jednotlivých nástrojů. Slouží tedy spíše ke zhodnocení toho, zdali byly dané prostředky zaměřeny a zacíleny přesně tam, kam měly. (Kuda, František a Martin Lux, a další, 2010, str. 123)

Lze říci, že v obecné rovině úlohou státu či měst vzhledem k cíli bytové politiky je předejít bytové nouzi. Boj proti ní někdy bývá shrnován do pojmu *Integrace kapacit bydlení*. Ta je v několika bodech charakterizována:

- Co nejefektivněji nastavit a monitorovat správu bytového fondu.
- Nastavit spolupráci mezi složkami bydlení, investic, majetku a sociálním odborem.
- Usilovat o zajištění nejefektivnější správy nájemních vztahů.
- Rekonstruovat, nakupovat a zajišťovat výstavbu bytů.
- Nastavit dostatečně robustní politiku dostupného sociálního nájemního bydlení.
- Spolupracovat se soukromým sektorem. (Kocman, David a kolektiv autorů, 2019, str. 25)

### 3.9 Strategické dokumenty v oblasti bytové politiky

Strategické dokumenty zabývající se bytovou politikou jsou jedním ze základních pilířů mezioborové spolupráce v tomto odvětví. Poskytují totiž jakousi ucelenou oporu pro tvorbu bytové politiky na jednotlivých, respektive nižších správních celcích. To v praxi znamená návaznost městských politik na krajské, krajské na státní, atd. V této kapitole budou představeny koncepční dokumenty na evropské a státní úrovni, neboť ty municipální přijdou na paškál v praktické části práce. Důvod je prostý. Municipální dokumenty totiž přímo ovlivňují typ dokumentu, ke kterému chce tato práce dospět. Jejich rozborem proto bude již přímo ovlivňován výsledek praktické části.

#### 3.9.1 Koncepční dokumenty na evropské úrovni

Již na této úrovni nastává rozkol, což lze vyčíst z popisu jednotlivých typů evropských bytových politik v kapitole 3.5. Je patrné, že evropské státy nedosahují v pohledu na řešení bytové politiky konsenzu. Někdy jsou tyto rozdíly dokonce velice flagrantní. Příčinou, která zde musí být vyzdvižena, je absence jakéhokoliv uceleného strategického dokumentu na úrovni evropské, popřípadě na úrovni Evropské unie.

Tento fakt je podpořen skutečností, že vzhledem ke specifičnosti odvětví, nespadá bytová politika pod společnou politiku EU. Její pozice je tedy autonomní a žádné orgány

Evropské unie nemají kompetenci zasahovat do tvorby bytové politiky jakémukoliv státu. (Šilhánková, 2006, str. 43)

I přes absenci koncepčního dokumentu, je podpora Evropské unie v případě bytové pomoci nezpochybnitelná. Nejsou výjimkou neformální setkání ministrů zodpovědných v dané zemi za bytovou situaci. Ti zpravidla diskutují nad zkušenostmi a trendy v oblasti bytové politiky. Vliv EU na toto odvětví lze rozčlenit na přímý a nepřímý. Přímými vlivy, jež působí na subjekty bytové politiky, jsou např.: pravidla pro zadávání veřejných zakázek, ochrana zdraví, bezpečnosti a únosné míry hluku v bydlení i ve stavebním procesu či předpisy o stavebních výrobcích a materiálech. Nepřímé vlivy jsou důsledkem evropské integrace. Patří mezi ně například aspekty regionální politiky, hospodářské politiky či politiky životního prostředí. (Šilhánková, 2006, str. 43)

### 3.9.2 Koncepční dokumenty na národní úrovni

Abychom lépe pochopili postoj České republiky k bytové politice, je třeba si ujasnit a zanést tento postoj do určitého typu, jejichž charakteristika se nachází v kapitole 3.5. ČR lavíruje mezi sociálně-demokratickým modelem a modelem liberálním. Lze tedy říci, že podpora sociálního bydlení u nás stojí na pevných nohách. To lze vyčíst i z hlavních strategických dokumentů státu. Bezesporu nejvýznamnější dokumenty v tomto ohledu jsou *Koncepce bydlení České republiky 2021+*, zpracovaná Ministerstvem pro místní rozvoj a *Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*, kterou zpracovalo Ministerstvo práce a sociálních věcí.

#### **Koncepce bydlení České republiky 2021+**

Tento strategický dokument, jenž by měl zastřešovat téměř celou sekci bydlení v ČR byl schválen 12. dubna 2021. Ministerstvu pro místní rozvoj (MMR), které dalo tomuto dokumentu vzniknout, tehdy šéfovala Ing. Klára Dostálová. Jak sama v úvodu prohlašuje: „*Jedná se o strategický dokument, který stanovuje podobu státní bytové politiky po roce 2021. V tomto dokumentu stát deklaruje své záměry na zvýšení podpory dostupnosti bydlení a dále je konkretizuje v navrhovaných opatřeních a jednotlivých úkolech, na jejichž základě budou realizovány. Hlavním smyslem je identifikace problémových oblastí v bydlení, ve kterých jsou nutné státní intervence, a stanovení vhodné kombinace nástrojů, které povedou ke zvýšení obecné dostupnosti bydlení pro všechny segmenty společnosti.*“ (*Koncepce bydlení České republiky 2021+*, 2021, str. 3)

A opravdu. Dokument se vším všudy na více než 100 stranách popisuje, analyzuje a identifikuje kladné i stinné stránky bytové situace v ČR. Je rozdělena do dvou hlavních kapitol: analytické a návrhové. V analytické části se poměrně zevrubně věnuje stavu bytového fondu, demografickému vývoji či dostupnosti bydlení. Návrhová část navazuje na SWOT analýzu (popsanou ještě v části analytické) a deklaruje vizi a cíle. Ty jsou rozpracovány do čtyřech dílčích cílů: dostupné kvalitní bydlení, stabilní prostředí pro bydlení, udržitelný rozvoj bydlení, progres.

### **Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025**

Starší ze dvou hlavních dokumentů bytové politiky v ČR, vznikl v roce 2016. Jejím zadavatelem je vláda ČR. Hlavním zpracovatelem a autorem je však Ministerstvo práce a sociálních věcí (MPSV). Je o něco rozsáhlejší dokumentem, čítá lehce přes 150 stran. Jako předchozí koncepce je i tato napsána dle schématu analýza – syntéza. Z návrhové části (v dokumentu uvedenu jako „strategická“) je nejpodstatnější samotná vize dokumentu která je dále rozpracována do sedmi cílů: *„Hlavní vizí sociálního bydlení je vytvoření nového systému, který bude navazovat na současný systém intervencí ze strany státu, krajů a obcí v oblasti bydlení, sociálních služeb a sociálních dávek. Systém sociálního bydlení bude určen pouze pro osoby, které splní zákonem stanovené podmínky“*. (Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025, 2016, str. 116)

## 4 LEGISLATIVNÍ UKOTVENÍ BYTOVÉ POLITIKY

Legislativní ukotvení strategického a územního plánování bylo již nastíněno. Zvláště v kapitole 2.2 byl rozebrán hlavní rozdíl těchto odvětví. Nyní je čas představit legislativní rámec stěžejního tématu mé práce – bytové politiky.

### 4.1 Listina základních práv a svobod

Jeden ze základních právních dokumentů České republiky neobsahuje pojmy jako bytová politika či bytová koncepce, avšak je zde zanesena samotná podstata snahy těchto dokumentů. Jak již název napovídá, LZPS, či chcete-li ústavní zákon č. 2/1993 Sb., obsahuje neodmyslitelná práva a povinnosti každého z nás. A jedna část se dokonce konkrétně věnuje vlastnickému právu. Je jím článek 11, který doslovně říká:

- *„Každý má právo vlastnit majetek. Vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a ochranu. Dědění se zaručuje.“*
- *„Zákon stanoví, který majetek nezbytný k zabezpečování potřeb celé společnosti, rozvoje národního hospodářství a veřejného zájmu smí být jen ve vlastnictví státu, obce nebo určených právnických osob; zákon může také stanovit, že určité věci mohou být pouze ve vlastnictví občanů nebo právnických osob se sídlem v České a Slovenské Federativní Republice.“*
- *„Vlastnictví zavazuje. Nesmí být zneužito na újmu práv druhých anebo v rozporu se zákonem chráněnými obecnými zájmy. Jeho výkon nesmí poškozovat lidské zdraví, přírodu a životní prostředí nad míru stanovenou zákonem.“*
- *„Vyvlastnění nebo nucené omezení vlastnického práva je možné ve veřejném zájmu, a to na základě zákona a za náhradu.“* (zákon č. 2/1993 Sb., článek 11, odst. 1-4)

### 4.2 Zákony

Vedle LZPS existuje celá řada zákonů a podzákonných předpisů, které obsahují, respektive upravují, vztahy jakkoliv se týkající bytové situace (tj. vztah pronajímatel-nájemce, vyvlastnění pozemku, stavební povolení, atd.). Uvedeny jsou okrajově pouze ty nejdůležitější:

- Nařízení vlády č. 453/2013 Sb. Nařízení vlády o stanovení podrobností a postupu pro zjištění srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě

- Zákon č. 311/2013 Sb. Zákon o převodu vlastnického práva k jednotkám a skupinovým rodinným domům některých bytových družstev a o změně některých zákonů
- Nařízení vlády č. 1/2021 Sb. Nařízení vlády o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu podpory investic formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí
- Nařízení vlády č. 16/2020 Sb. Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů
- Nařízení vlády o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na energetickou modernizaci bytových domů (Zákony pro lidi.cz, ©2023)

Na zákonné ukotvení všech aspektů týkajících se bydlení (a tudíž bytové politiky) by se dala napsat samostatná práce. Existuje opravdu nepřehledné množství těchto právních předpisů. Na jeden konkrétní se však zaměří následující kapitola.

### 4.3 Zákon o sociálním bydlení

Tato kapitola bude v určitém slova smyslu raritní. Bude se totiž věnovat zákonu, který nikdy nevznikl. Alespoň prozatím. Zákon o sociálním bydlení totiž ve veřejném prostoru již několik let poměrně hlasitě rezonuje. Jaká je jeho historie, současnost i budoucnost je popsáno v několika následujících odstavcích.

Potřebu tohoto zákona nastínil již v roce 2023 historicky první ombudsman Otakar Motejl. Ten upozorňoval na několik mezer v českém právním systému s ohledem na bydlení. (Motejl, 2003, str. 137)

Dá se říci, že tímto činem začíná dlouhá a trnitá cesta tohoto zákona. Třebaže se jeho přípravou a schválením zabývalo již několik vlád, dosud nevznikl. V roce 2013 vznikla pro propagaci zákona iniciativa *Platforma pro sociální bydlení*. Tento spolek se zasazuje o šíření myšlenky takový zákon v České republice mít. Sami svoji činnost popisují takto: „Zasazujeme se o přijetí zákona, který umožní systémově ukončovat bezdomovectví. Obcím a neziskovým organizacím pomáháme zavádět systémy sociálního bydlení a projekty *Housing First*. Řešíme nedostatky sociálních politik, které jsou pro mnohé lidi překážkou na cestě ke stabilnímu bydlení.“ (socialibydlení.org, ©2023)



Na stejném webu lze najít ucelený návrh osnovy, jak by měl potenciální zákon vypadat:

1. Systém prevence ztráty bydlení zajistí, že se lidé neocitnou v bytové nouzi.
2. Na sociální bydlení budou mít nárok lidé v bytové nouzi, přednostně ti nejohroženější.
3. Sociální bydlení bude poskytováno lidem v bytové nouzi, ne za odměnu nebo zásluhu, ale protože bydlení potřebují.
4. Stát zajistí finance obcím, obce zajistí bydlení lidem v bytové nouzi.
5. Sociální bydlení bude zajišťováno výhradně ve standardních bytech.
6. Kvalita poskytovaných bytů bude pod veřejnou kontrolou.
7. Kvalitní podpora, zejména sociální práce, bude dostupná těm, kdo ji potřebují. Nikoliv nucena všem, nehledě na to, zda ji potřebují.
8. Bydlení bude lidem v bytové nouzi poskytováno, dokud jej budou potřebovat.
9. Sociální bydlení bude rozptýlené v rámci běžné zástavby a mimo vyloučené lokality.
10. Náběh systému bude mít realistický harmonogram. (socialnibydeni.org, ©2023)

A jaká je současnost? Nynější vláda Petra Fialy, respektive Ministerstvo pro místní rozvoj, se zavázalo zákon připravit a posléze schválit do roku 2024. Zdali se podaří slíp naplnit, ukáže čas. Jediným dokumentem, který otázku sociálního bydlení v současné chvíli obsahuje, zůstává výše zmíněný dokument *Koncepce sociálního bydlení ČR 2015–2025* (bod 3.9.2.), jež byl vytvořen zmiňovanou Platformou pro sociální bydlení. (MPSV, 2022)

## **II. PRAKTICKÁ ČÁST**

## 5 ANALYTICKÁ ČÁST

Jak již bylo naznačeno v kapitole 1.3, praktická část práce bude významně ovlivněna postupy a procesy strategického plánování. Z toho důvodu je rozdělena do dvou hlavních kapitol – analytické části a návrhové části. Z logiky věci tou obsáhlejší kapitolou je analytická. Ta je pro následnou návrhovou část stěžejní.

### 5.1 Východiska bytové koncepce

K lepšímu pochopení analýzy bytové situace v Litomyšli je potřeba nejprve objasnit elementární rysy tohoto města. Proto bude v této kapitole krátce naznačena jeho charakteristika.

#### 5.1.1 Představení města

Litomyšl je zhruba desetitisícové město na východě Čech. Leží v Pardubickém kraji, v okrese Svitavy. Protéká jí řeka Loučná. Mezi současné nejsilnější zaměstnavatele patří *Saint-Gobain Adfors CZ s.r.o.*, *Umdasch Story Design a.s.* či *Tiskárna H.R.G. s.r.o.* Historie města sahá hluboko do minulosti. První zmínku o Litomyšli zanesl do svého proslulého díla kronikář Kosmas. To se psal rok 981. Během následujících staletí hrál primární roli v životě obce rod Premonstrátů, který jí významně dopomohl k pasování na město v roce 1259. Dalším milníkem bylo založení biskupství Karlem IV. roku 1344. Po turbulentním období Husitských válek a jagelonské vlády se město konečně dostává do rukou rodu Pernštejnů. Jejich vrchní představitel, Vratislav II. z Pernštejna, nechal vybudovat renesanční zámek, jež je dominantou města do dnešních dní. Při jeho dokončení ukazoval kalendář rok 1581. Za éry Habsburků v Českých zemích Litomyšl ztrácela na významu v hospodářské sféře. Ne však ve sféře kulturní. Mezi někdejšími obyvateli města totiž najdeme významná jména české historie jako Alois Jirásek, Božena Němcová či litomyšlský rodák Bedřich Smetana. V současnosti jejich odkaz rezonuje celým městem, jelikož se z Litomyšle stalo významné kulturně-historické centrum východních Čech. Tomu dopomohlo i začlenění zmiňovaného zámku na seznam světového dědictví UNESCO v roce 1999. (Litomyšl.cz, ©2023)

Obec Litomyšl se nachází v okrese Svitavy, jež náleží do Pardubického kraje. Její polohu nejnějněji zachycuje následující obrázek.

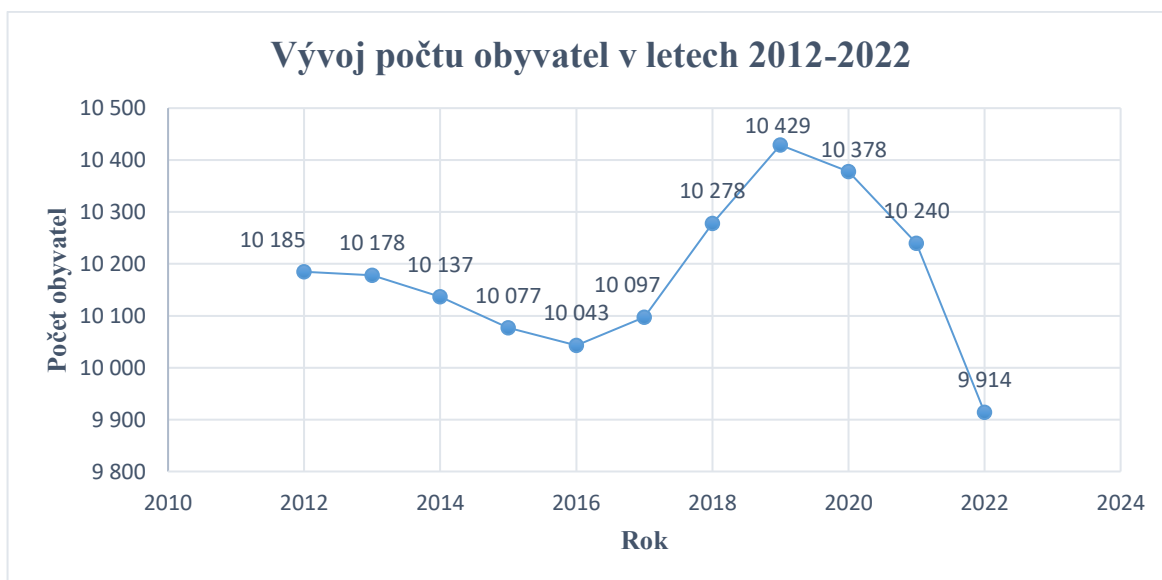


Obrázek 1 Poloha města Litomyšl

Zdroj: <https://www.turistickestitky.cz/detail/?un=litomysl>

### 5.1.2 Demografický vývoj

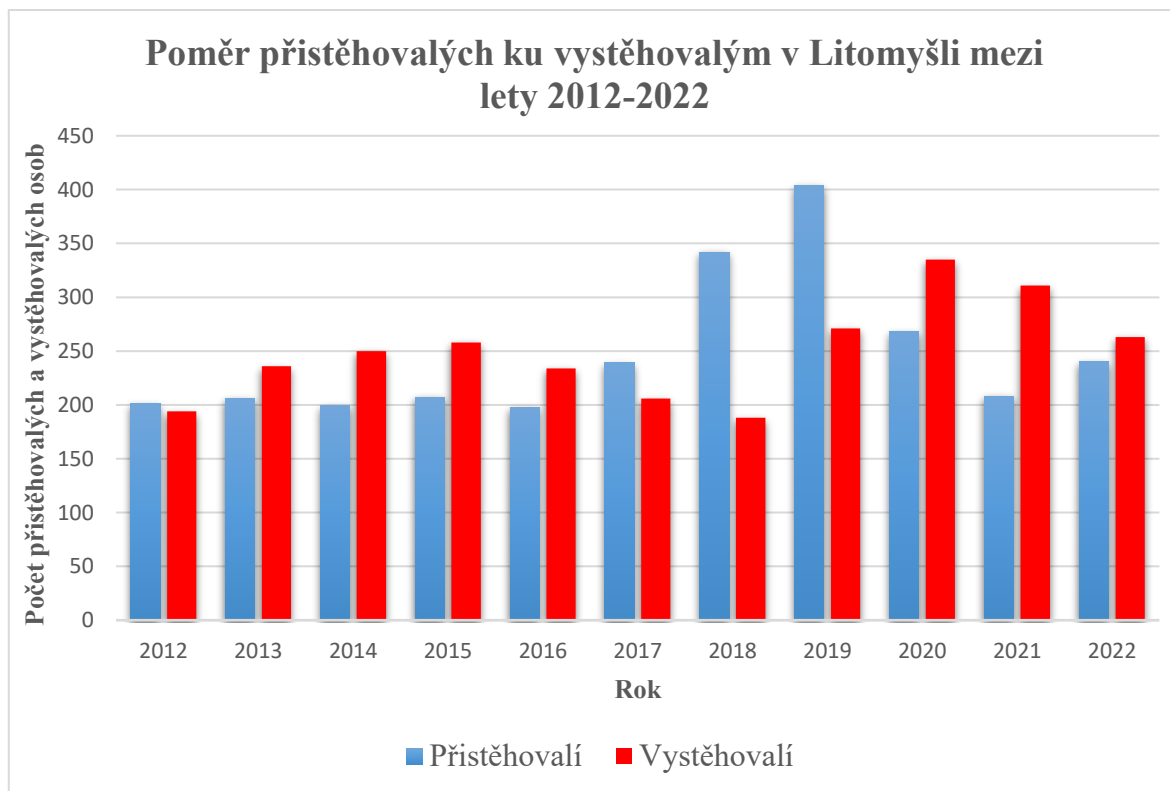
Dle posledního oficiálního údaje z roku 2022 žije v Litomyšli 9 914 obyvatel. Z obrázku č. 2 lze však snadno vyčíst, že křivka počtu obyvatel je znatelně klesající. Od roku 2019 Litomyšl ztratila 515 obyvatel. Více než celková ztráta je však důležité, že se za posledních několik let dostala pod hranici 10 tisíc. Na tuto metu se totiž vztahují některé dotační tituly. (ČSÚ, ©2023)



Obrázek 2 Vývoj počtu obyvatel v Litomyšli v letech 2012-2022

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

Dalším zajímavým ukazatelem, který by v demografické části práce neměl chybět, je velikost, respektive poměr přistěhovalých a vystěhovalých. Je nasnadě vyzdvihnout analogii s předchozím grafem. Taktéž u tohoto ukazatele je zlomový rok 2019. Ten byl totiž posledním, kdy se saldo migrace přiklánílo na stranu přistěhovalých. Dalším pozoruhodným faktem je, že za poslední 3 roky se z Litomyšle odstěhovalo hned 909 lidí. (ČSÚ, ©2023)



Obrázek 3 Poměr přistěhovalých ku vystěhovalým v Litomyšli v letech 2012-2022

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

## 5.2 Analýza bytové situace ve městě

Vedle informací o demografickém vývoji ve městě musí tato práce přednést podklady taktéž pro stěžejní sekci bytové koncepce – bytovou situaci. Ta bude analyzována v následujících pěti podkapitolách. Nutno uvést na pravou míru jeden fakt. Následující analytická část obsahuje v některých pasážích komparaci s jinými městy. Ta byla zvolena jako srovnání s Litomyšlí, aby byla analýza zasazena do porovnání, jež více prohloubí sílu analýzy. Města byla vybrána proto, jelikož jsou Litomyšli co do rozlohy, počtu obyvatel a polohy nejvíce podobná. Jedná se o města Polička a Vysoké Mýto. Obě leží v Pardubickém kraji nedaleko Litomyšle.

### 5.2.1 Sčítání lidu, domů a bytů

První formu analýzy bytové situace v Litomyšli nabízí Sčítání lidu, domů a bytů. Toto sčítání (někdy označované jako SLDB) je prováděno jednou za deset let. Jeho organizátorem je ze zákona č. 332/2020 Sb. Český statistický úřad. V době publikování práce je SLDB poměrně aktuální, i proto bylo zaneseno do této analýzy. Probíhalo od 27.3.2021 do 11.5. 2021. Takzvaným rozhodným okamžikem byla pro toto sčítání půlnoc z pátku 26.5.2021 na sobotu 27.5.2021. Pro konstatování je tedy dobré ujasnit, že kardinální část analýzy v této kapitole vychází ze SLDB 2021. (zákon č. 332/2020 Sb.)

#### Byty

Celkem se v Litomyšli nachází 5 058 bytů. Z tohoto počtu je 4 128 obydlených oproti 930 neobydleným bytům. V tomto ohledu vykazuje zajímavý údaj Vysoké Mýto, kde se i přes vyšší počet bytů (5 842) těší přívětivějšímu výsledku v neobydlenosti. Takových bytů se tu totiž nachází pouze 753. Polička je vzhledem k mírně nižšímu počtu obyvatel podobná Litomyšli. (ČSÚ, ©2023)

Tabulka 1 Byty podle obydlenosti

	Celkový počet bytů	Počet obydlených bytů	Počet neobydlených bytů
Litomyšl	5 058	4 128	930
Vysoké Mýto	5 842	5 089	753
Polička	4 368	3 634	734

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

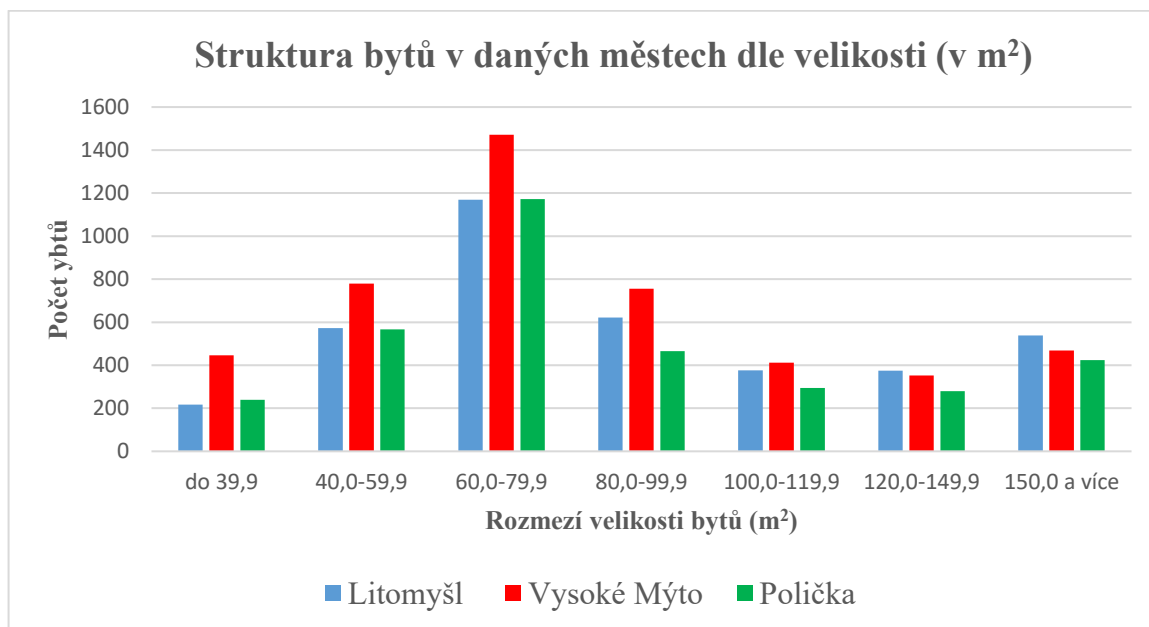
Dalším údajem, jež je brán na paškál, je právní postavení k bytům, respektive jejich typologie. Z obydlených bytů je v Litomyšli celých 2 661 bytů v osobním vlastnictví majitele bytu. Nájemních je zde 848, a pouze čtyři jsou družstevním typem. U zbylých tyto údaje nejsou uvedeny či jsou velice specifické. To kupříkladu v Poličce se družstevních bytů nachází hned 50. Bytová družstva jsou tu oproti Litomyšli ve flagrantně vyšším počtu. Ve Vysokém Mýtě je pozoruhodný počet nájemních bytů. V těch tu bydlí o 205 domácností více než v Litomyšli. (ČSÚ, ©2023)

Tabulka 2 Typologie obydlených bytů

	Byty vlastnické	Byty nájemní	Byty družstevní	Ostatní
Litomyšl	2 661	848	4	615
Vysoké Mýto	3 226	1 053	27	783
Polička	2 557	569	50	458

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

Zachycení bytů dle velikosti je v daných městech poměrně obdobné. Jedinou výraznější odchylkou jsou malé byty (do 39,9 m<sup>2</sup>) ve Vysokém Mýtě. Ve všech městech jsou nejhojněji zastoupeny byty o velikosti 60,0-79,9 m<sup>2</sup>. Grafické srovnání nabízí následující obrázek. (ČSÚ, ©2023)



Obrázek 4 Struktura bytů v daných městech dle velikosti (v m<sup>2</sup>)

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

### Domy

Povšehně se v Litomyšli nachází 2 299 domů. Neobydlených je 256, počet obydlených se tak zastavil na čísle 2 043. Nachází se zde 1 750 rodinných domů, 238 bytových a 55 domů, jež slouží k jiným účelům než k bydlení. V Poličce je počet obydlených domů 1 694, ve Vysokém Mýtě pak 2 064. Počet neobydlených je postejný. Litomyšl je na první příčce v počtu rodinných domů. Těch v Litomyšli využívá 1 750 domácností. (ČSÚ, ©2023)

Tabulka 3 Domy v zachycených městech dle druhu

	Celkový počet domů	Obydlené domy	Neobydlené domy	Rodinné (obydlené) domy	Bytové (obydlené) domy	Ostatní budovy
Litomyšl	2 299	2 043	256	1 750	238	55
Vysoké Mýto	2 339	2 064	275	1 705	306	53
Polička	1 926	1 694	232	1 402	247	45

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat ČSÚ

## Shrnutí

V Litomyšli je poměrně vysoký počet neobydlených bytů. Za zmínku také stojí nízký počet družstevních bytů. Dispozičně jsou byty obdobné jako v ostatních zkoumaných městech. Komparativně je na vysoké úrovni bydlení v rodinných domech. Na druhé straně je však nízký počet domů bytových.

### 5.2.2 Současná nabídka bydlení

Následující kapitola poslouží k pochopení bytové situace analýzou nabídky bydlení ve městě Litomyšl. V první části však nabídne i letný pohled do minulosti. To z důvodu lepšího porozumění vývoje a stavu cen. Stejně jako tomu bylo u analýzy SLDB i v této kapitole budou pro krátkou komparaci s Litomyšlí použita města Polička a Vysoké Mýto.

#### Prodané byty od 1.1.2022

Jak bylo již řečeno, k porozumění situaci, respektive vývoje, je nasnadě připomenout blízkou minulost. Proto se tato kapitola věnuje analýze prodeje bytů v Litomyšli za posledních cca 17 měsíců – tedy od 1.1.2022. Jak lze vyčíst z tabulky níže, v Litomyšli se prodalo suverénně nejméně bytů. To téměř o polovinu méně než v Poličce. Zároveň se ceny vyšplhaly na nejvyšší úroveň, a to v obou zkoumaných proměnných. Za m<sup>2</sup> se v Litomyšli v poslední době platilo bezmála 62 tisíc. (Reas.cz, ©2023)

Tabulka 4 Analýza prodeje bytů od 1.1.2022

	Počet prodaných bytů	Průměrná cena (v Kč)	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )
Litomyšl	29	3 216 533	61 667
Vysoké Mýto	44	2 892 676	49 050
Polička	53	2 794 755	51 389

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat serveru Reas.cz



### Byty ke koupi

V době, kdy tato práce vzniká (květen 2023) je v Litomyšli k dostání 11 bytů ke koupi. Jejich průměrná cena přesahuje 4,7 milionů korun. Lépe vysvětlujícím údajem je však průměrná cena za metr čtvereční. Ta přesáhla 60 tisíc. Mezi zkoumanými sousedními městy jsou oba údaje nejvyšší. Ve Vysokém Mýtě se dokonce cena za m<sup>2</sup> dostala pod 50 tisíc. Bytů je tu nabízených 19. Polička hranici 50 tisíc za metr čtvereční přesáhla jen lehce. Byty ke koupi jsou zde však nedostatkové zboží. Nabízeno jich je pouze pět. (Realingo.cz, ©2023)

Tabulka 5 Byty nabízené ke koupi (květen 2023)

	Počet	Průměrná cena (v Kč)	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )
Litomyšl	11	4 718 750	60 070
Vysoké Mýto	19	3 430 813	48 527
Polička	5	3 043 999	50 578

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat serveru Realingo.cz

### Byty k pronájmu

Podobný počet, jako je nabízeno bytů k prodeji, je v Litomyšli k dostání v typologii nájemního bydlení - 13. V nynější době je v Litomyšli k dostání průměrný pronájem za 13 442 Kč měsíčně. V přepočtu na velikost plochy stojí každý m<sup>2</sup> 210 korun. V obou zkoumaných městech je takových bytů k dostání méně. Ve Vysokém Mýtě je cena za metr čtvereční vyšší, v Poličce nižší. (Realingo.cz, ©2023)

Tabulka 6 Byty nabízené k pronájmu (květen 2023)

	Počet	Průměrná cena měsíčního nájmu (v Kč)	Průměrná cena měsíčního nájmu za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )
Litomyšl	13	13 442	210
Vysoké Mýto	8	10 976	224
Polička	9	13 136	203

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat serveru Realingo.cz

### Domy ke koupi

Vedle bytů tato práce analyzuje i druhý typ nemovitostí - domy. Nevypovídající by byla však analýza domů nabízených k pronájmu. Ty se ve daných zkoumaných městech vyskytovaly pouze v počtu tří – v Litomyšli dva (z čehož jeden je k dostání i k prodeji), ve Vysokém Mýtě jeden a v Poličce dokonce žádný. To analýza domů k prodeji je signifikantnější. Litomyšl je na vedoucí pozici v počtu těchto nabízených nemovitostí. Ke koupi jich lze sehnat hned 13 (ve Vysokém Mýtě pouze 7, v Poličce 5).

Přičemž metr čtvereční stojí v Litomyšli 24 774 Kč, což je o necelých pět tisíc méně než je tomu ve Vysokém Mýtě. Polička je nakloněna spíše k dražšímu z nich. (Realingo.cz, ©2023)

	Počet	Průměrná cena (v Kč)	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )*
Litomyšl	13	7 524 083	24 774
Vysoké Mýto	7	7 023 333	29 528
Polička	5	7 050 000	28 532

\*Cena, resp. velikost je počítána pouze z užité plochy domu, nikoli z plochy s pozemkem.

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat serveru Realingo.cz

### Pozemky ke koupi

V současnosti je v Litomyšli k dostání 5 pozemků, na kterých lze s okamžitostí začít výstavbu nemovitosti. Jejich cena se pohybuje v průměru přes 3 tisíce korun za metr čtvereční. V komparaci s okolními městy je to téměř dvojnásobek. (Realingo.cz, ©2023)

Tabulka 7 Pozemky k výstavbě nabízené ke koupi (květen 2023)

	Počet	Průměrná cena (v Kč)	Průměrná cena za m <sup>2</sup> (Kč/m <sup>2</sup> )
Litomyšl	5	1 670 000	3 151
Vysoké Mýto	4	5 317 170	1 302
Polička	3	2 016 083	1 302

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat serveru Realingo.cz

### Shrnutí

Co je pozitivní skutečností, jež protkává všechna města, je klesající cena bytů nabízených ke koupi. Oproti prodaným za poslední období, jsou byty k dostání za nižší cenu přepočtenou na metry čtvereční. V Litomyšli tato komparace vykazovala zlevnění o více než 1 500 Kč za m<sup>2</sup>. Stále jsou však tyto byty nejdražší z daných okolních měst. Za pozornost stojí fakt, že ve všech zkoumaných attributech jsou nemovitosti v Litomyšli zastoupeny v nejvyšším počtu. Lze tedy konstatovat, že nabídka je v Litomyšli stále na slušné úrovni. Alarmující je však cena nabízených pozemků k výstavbě. Ta je více než dvojnásobná v porovnání s Vysokým Mýtem či Poličkou.

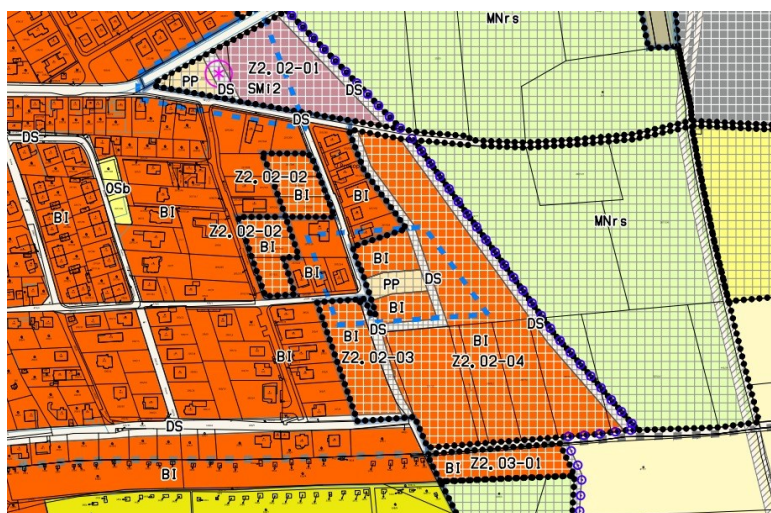
### 5.2.3 Bytový fond ve vlastnictví města

V současné chvíli má město ve svém vlastnictví dva domy zvláštního určení (s částečnou či kompletní pečovatelskou službou). Dále 317 městských bytů především v bytových domech na ulicích Z. Kopala a J. E. Purkyně. Zpravidla jsou nabízeny zaměstnancům státní správy či městské samosprávy (pracovníci Městského úřadu, nemocnice, policie, atd.). Avšak jejich nabídka stále není dostačující. „Městské byty jsou přidělovány výhradně radou města (RaM) na návrh pracovní skupiny pro bytovou politiku. RaM může přidělit byt přímo bez výběrového řízení, zejména v případě živelních událostí, pokud je to potřebné pro město nebo v jiných naléhavých případech.“ (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022, str. 16)

### 5.2.4 Rozpracované či připravované projekty v Litomyšli

#### Rodinné domy „Na Prokopu“ v Litomyšli

Město v kooperaci s developerskou společností CZ Stavební Holding připravuje výstavbu 27 rodinných domů v lokalitě Na Prokopu při výjezdu na Českou Třebovou. Dispozičně by se mělo jednat o RD 4+kk či 5+kk s pozemky v rozmezí 213–625 metrů čtverečních. Do roku 2023 by mělo být připraveno stavební povolení, počátkem roku 2024 by se stavba měla zahájit. Budoucí ceny nemovitostí jsou doposud neznámé. (Brýdl, 2023)



Obrázek 5 Pozemky „Na Prokopu“ určené k výstavbě

Zdroj: Územní plán města Litomyšl

### Bytový komplex na ulici Zdeňka Kopala

Stavba tří bytových domů je v současné chvíli již ve finální fázi. Dva pětipatrové a jeden šestipatrový dům, v úhrnu se 75 byty, budou k nastěhování do konce roku 2023. Vzhledem jsou identické čtyřem předchozím, které tu byly postaveny v minulých letech. Prodány či rezervovány jsou již všechny byty. Město v domech vlastní 3 byty, které budou nabídnuty zaměstnancům nedaleké nemocnice. (Připravované projekty, ©2023)



Obrázek 6 Bytový komplex U nemocnice (projekce)

Zdroj: <http://www.czstavhold.cz/project-detail/litomysl-u-nemocnice/>

### Domov pro seniory

Město má připravený projekt na výstavbu domova pro seniory a lidi s potřebnou nepřetržitou péčí. Kapacita této třípodlažní stavby by měla být v rozsahu 80–100 osob a po dokončení by do ní měly být přestěhovány osoby ze současných dvou domovů pro seniory na ulici Zámecká. V plánu města je tyto dva domy posléze prodat. Předpokládaná hodnota investice je 280–300 milionů Kč. Litomyšl má pro tuto stavbu zřízen speciální fond, kam putují poplatky vybírané městem (např. úsekové měření). V současnosti činí fond cca 100 milionů Kč. (Brýdl, 2023)

**Startovací byty**

Vizí je také bytový dům na křižovatce ulic A. Tomíčka a Zahájská. Zde by měl vyrůst třípodlažní dům s cca 8–10 byty pro mladé lidi. Jednalo by se o tzv. startovací byty, kde by mělo město plnou kontrolu nad výší nájemného. (Brýdl, 2023)

**Bytový dům na ulici Zdeňka Kopala**

Vedení města je v současnosti v pokročilé fázi jednání s Českou spořitelnou o finančních možnostech výstavby bytového domu na ulici Zdeňka Kopala. Projektovaný počet bytů je stanoven na 60. Byl by zde využit typický vídeňský koncept, kdy by město poskytlo pozemek, developer by na něm vystavěl bytový dům, z něž by měl na danou dobu (30 let) zisk v podobě nájemného, do jehož výše by město mělo právo zasahovat. Po uplynutí doby by se byty převedly do majetku města. (Brýdl, 2023)

### Pozemky k výstavbě Na Lánech

V současnosti se dokončuje zasíťování pozemků k výstavbě 23 rodinných domů v části města Na Lánech. Stavět by se dle plánů mohlo v létě roku 2023. Pouze jeden potenciální pozemek pro výstavbu je stále k dispozici. Jeho vlastníkem je město a stále se nabízí ke koupi za 2 878 971 Kč (2 878/m<sup>2</sup>). Na obrázku č. 7 je označen jako A7. Zde byl městem využit mnichovský trend v prodávání pozemků. Město, jež bylo vlastníkem těchto pozemků, se rozhodlo je rozprodat za nižší cenu při splnění určitých pravidel pro kupující (např.: kolaudace domu do tří let, nevlastnění jiné nemovitosti). (Brýdl, 2023)



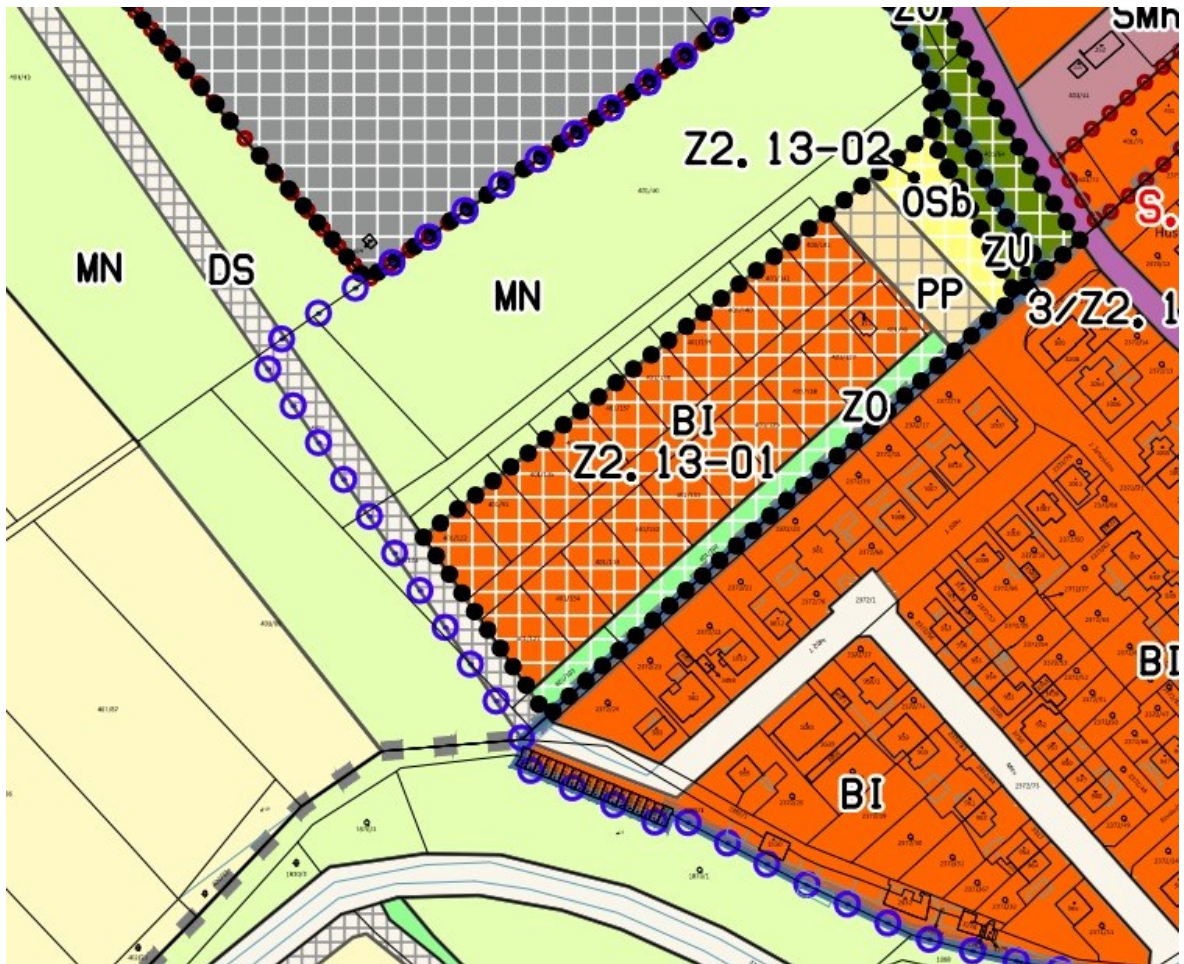
Obrázek 7 Pozemky k výstavbě RD v části Na Lánech

Zdroj:

[https://www.litomysl.cz/aktuality/mesto\\_nabizi\\_stavebni\\_parcely\\_na\\_lanech#gallery](https://www.litomysl.cz/aktuality/mesto_nabizi_stavebni_parcely_na_lanech#gallery)

## Husovka

Dalším pozemkem, na němž se město rozhodlo pro bytovou výstavbu, je území v části Husovka. Vizí je velice podobný koncept jako u pozemků Na Lánech, avšak záměr je teprve v plenkách. V současnosti se chystá legislativní koncept pro prodej zájemcům. (Brýdl, 2023)



Obrázek 8 Pozemky „Husovka“ určené k výstavbě

Zdroj: Územní plán města Litomyšl

### 5.2.5 Dotazníkové šetření

K hodnotnější analýze bytové situace v Litomyšli bylo taktéž zpracováno dotazníkové šetření. Celkově do něj přispělo 136 respondentů. Dotazníky byly umístěny v internetovém fóru města Litomyšle a v přízemí Městského úřadu Litomyšl mezi daty 1.1.2023 a 31.4.2023. Týkal se především typologie bydlení, finančních nástrojů a podpory bydlení.

#### 1) Uveďte Váš věk

Tabulka 8 Rozdělení respondentů dle věku

Věkové rozmezí	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
15-22 let	9	6,6
23-29 let	38	27,9
30-39 let	30	22,1
40-49 let	34	25
50-59 let	19	14
60 a více let	6	4,4

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

#### 2) V jaké části města (či jeho okolí) nyní žijete?

Tabulka 9 Rozdělení respondentů dle bydliště

Městská část	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
V centru Litomyšle	53	39
V okrajových částech Litomyšle (Lány, Zahájí, Záhradí)	48	35,3
V nejbližším okolí (Osík, Kornice, Nedošín, Benátky)	10	7,4
V okolí Litomyšle (Pazucha, Suchá, Němčice, Morašice, Sedliště, Tržek, Strakov, Nová Ves, Pohodlí)	21	15,4
Žádná z výše uvedených	4	2,9

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Z tabulky č. 9 je zřejmé, že čtyři respondenti uvedli bydliště mimo Litomyšl a její okolí. Proto jsou pro dané dotazníkové šetření irelevantní a dotazník byl s nimi ukončen. Jeho hlavní (následující) část tedy vychází z počtu respondentů 132.



### 3) Jak dlouho žijete v Litomyšli (či v jejím nejbližším okolí)?

Tabulka 10 Rozdělení respondentů dle délky doby života v Litomyšli (a jejím okolí)

Délka doby žití v Litomyšli	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
Méně než 2 roky	6	4,5
2-5 let	15	11,4
6-10 let	8	6,1
11-19 let	17	12,8
20 let a více	86	65,2

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Více než 65 % odpovídajících žije v Litomyšli již více než dvacet let. Pouze šest zde našlo bydliště v posledních dvou letech.

### 4) Kolik členů žije v domácnosti, níž jste členem?

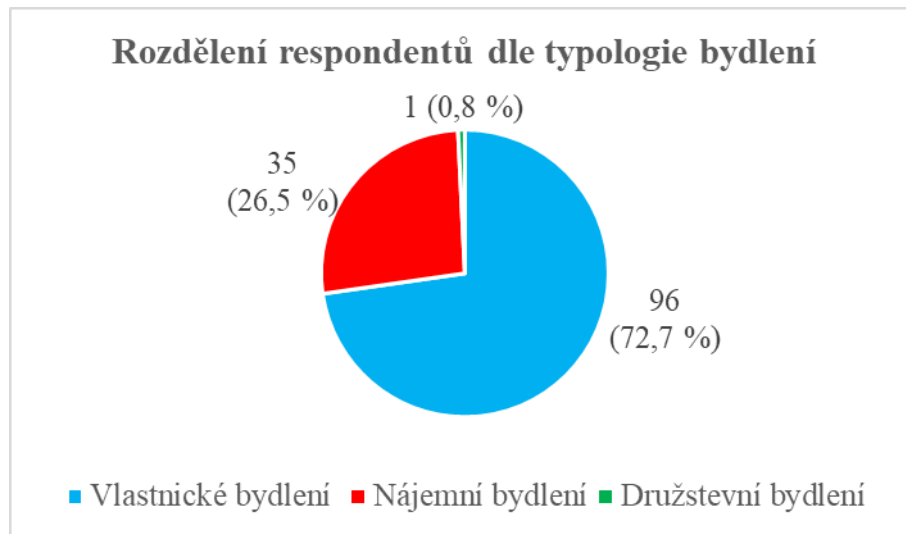
Tabulka 11 Rozdělení respondentů dle počtu členů jejich domácnosti

Počet členů domácnosti	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
1	10	7,6
2	36	27,3
3	24	18,2
4	37	28
5	18	13,6
6 a více	7	5,3

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Nejzastoupenější skupinou respondentů jsou takové, kde v domácnosti žijí 2, respektive 4 členové.

## 5) V jaké typologii bydlení nyní žijete?



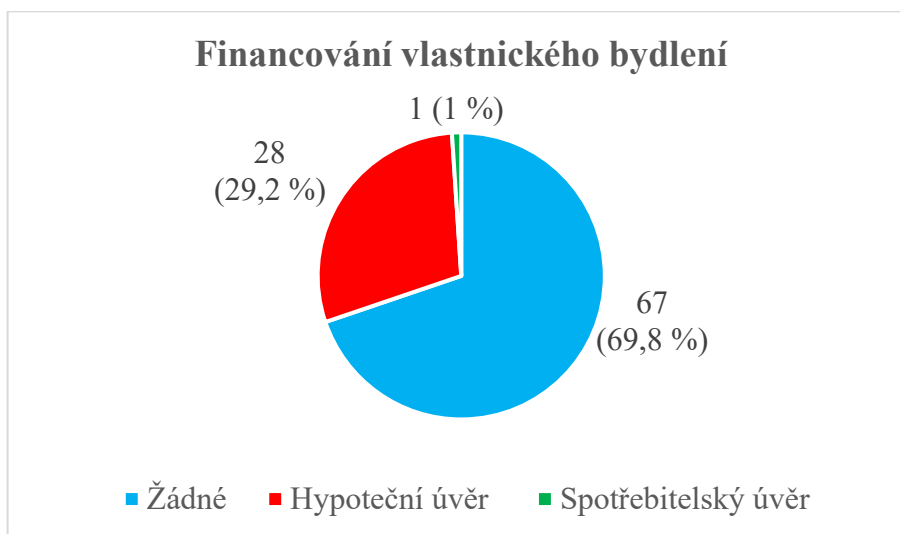
Obrázek 9 Rozdělení respondentů dle typologie bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Z obrázku č. 6 je zcela zjevné, že drtivá většina odpovídajících bydlí ve vlastnickém bydlení - téměř 73 %. Následuje bydlení nájemní, které představuje 26,5 %. Pouze jeden respondent bydlí v družstevním bydlení.

## Vlastnické bydlení

## 6) Využíváte některé finanční nástroje k pokrytí nákladů s Vaším bydlením?



Obrázek 10 Financování vlastnického bydlení

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Bezmála 70 % lidí, jež bydlí ve vlastnickém bydlení, nevyužívá k financování jakýkoliv nástroj. Nemovitost je již v jejich držení, aniž by využívali externí formu financování. Nejoblíbenější formou těchto nástrojů je hypoteční úvěr. Svoje bydlení jím financuje 28 dotázaných (téměř 30 %). Pouze jeden respondent využívá jinou formu – spotřebitelský úvěr.

## 7) Po jakou dobu budete ještě využívat daných finančních nástrojů?

Tabulka 12 Doba splatnosti finančního nástroje

Doba využívání finančního nástroje	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
0-2 roky	1	3,6
3-5 let	3	10,7
5-10 let	3	10,7
10-15 let	3	10,7
15-20 let	9	32,1
Více než 20 let	9	32,1

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Z tabulky č. 12 vyplývá, že finanční nástroje mají pro vlastnické bydlení povahu dlouhodobých. Převažují ty nad 15 let, využívají jich téměř 2/3 dotázaných.

**Nájemní bydlení****8) Jaká je měsíční výše Vašeho nájemného?**

Tabulka 13 Výše nájemného u respondentů

Výše nájemného (v Kč)	Počet	Procentuální zastoupení (v %)
Méně než 8000	3	8,6
8 000 - 9 999	7	20,0
10 000 - 12 999	14	40,0
13 000 - 14 999	3	8,6
15000 - 17 999	4	11,4
18 000 - 19 999	2	5,6
20 000 - 24 999	1	2,9
Více než 25 000	0	0,0
Nechci sdělovat	1	2,9

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Nejpočetnější skupinou dotázaných je ta, v níž platí respondenti částku v rozmezí 10 000 Kč– 12 999 Kč. Tvoří ji celých 40 % všech odpovídajících.

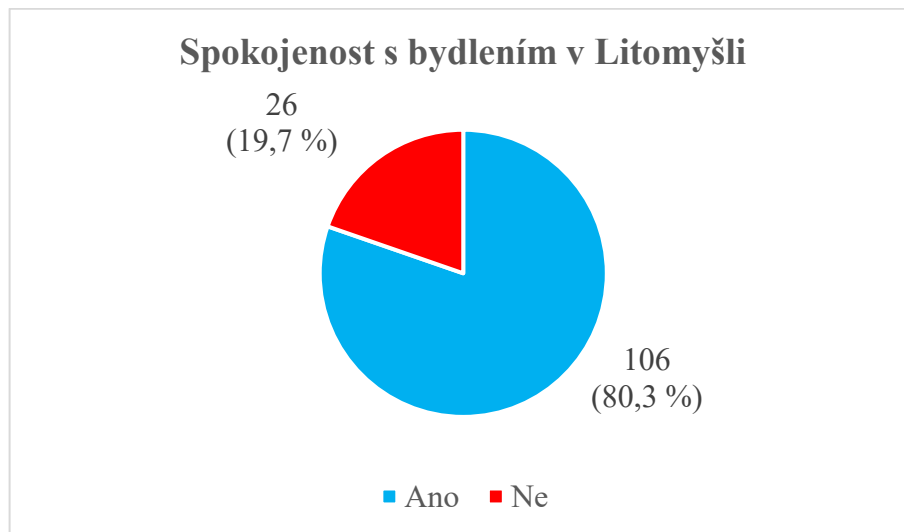
**Družstevní bydlení**

Jediný respondent, který využívá družstevní bydlení, využívá hypoteční úvěr a platí měsíčně více než 25 000 Kč. Bytovým družstvem, jež vlastní byt, je *Bytové družstvo Svitavy*.

### Podpora bydlení, spokojenost s bydlením

V povědomí respondentů o podpoře bydlení nejčastěji zaznívají následující formy: sociální byty, startovací byty, zvýhodněný úvěr. Se svojí bytovou situací je většina spokojená.

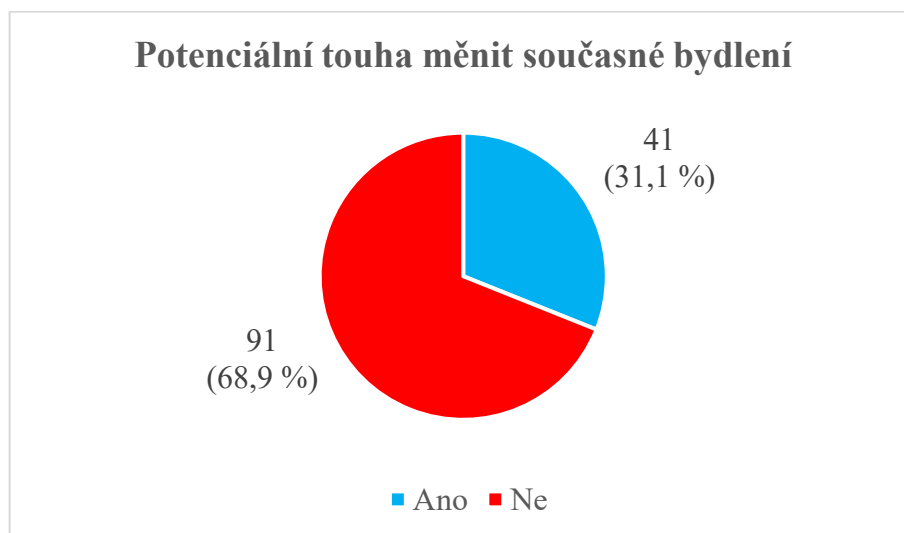
#### 9) Jste spokojeni se svojí situací s bydlením?



Obrázek 11 Spokojenost s bydlením v Litomyšli

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

#### 10) Chtěli byste výhledově měnit své bydlení?



Obrázek 12 Potenciální touha měnit současné bydlení

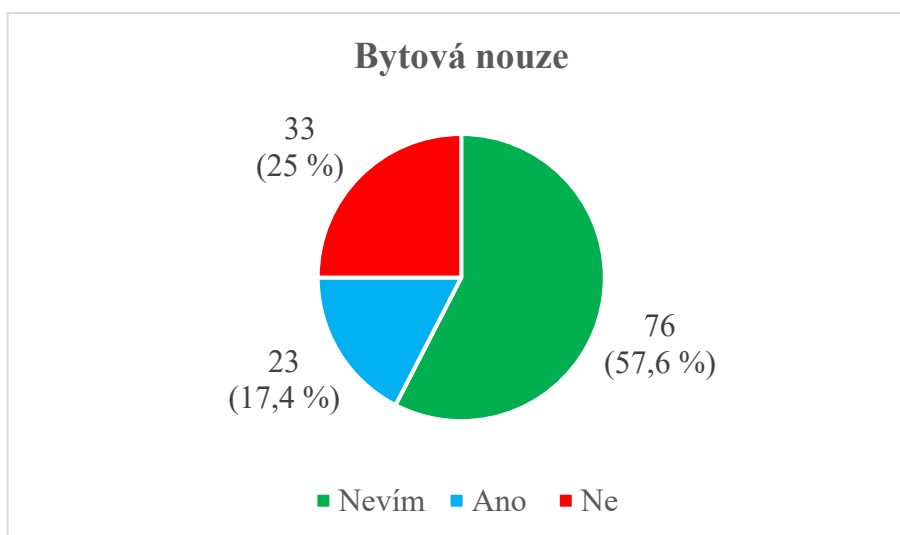
Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Ze 132 dotázaných je se svým bydlením v Litomyšli spokojeno 106 lidí, což představuje lehce přes 80 % celku. Měnit své bydlení by chtělo pouze 41 dotázaných, což je málo přes

31 % respondentů. Ti mezi nejčastější příčiny uvádějí koupě vlastnického bydlení, odstěhování od rodičů či nevyhovující velikost současného bydlení.

### Bytová nouze

#### 11) Je ve Vašem okolí někdo, kdo se nachází v bytové nouzi (tj. nezávládne pokrývat náklady spojené s bydlením)?



Obrázek 13 Bytová nouze

Zdroj: Vlastní zpracování s využitím dat dotazníkového šetření

Pouze 23 dotázaných uvedlo, že v jejich okolí zná osobu, jež trpí bytovou nouzí. To představuje přes 17 %. Většinou je zastoupena skupina, jež si není jistá. Čtvrtina dotázaných osobu nacházející se v bytové nouzi nezná.

### Shrnutí

Suverénně nejhojněji se objevuje vlastnické bydlení (72,7 %), následované nájemním bydlením (26,5 %). Pouze jediný dotazovaný využívá družstevního bydlení. To koresponduje s faktem z tabulky č. 2 (z kapitoly 5.2.3), který poukazuje na minimální počet družstevních bytů v počtu 4. Drtivá většina respondentů, kteří využívají některý z finančních nástrojů, využívá hypoteční úvěr s nejčastější dobou splatnosti nad 15 let. Respondenti, kteří jsou v současné chvíli v nájemním bydlení, z největší části platí měsíční nájem v rozmezí 10 000 – 12 999 Kč. To rezonuje s ukazatelem z tabulky č. 6, jež vysvětluje průměrný nabízený pronájem bytu v Litomyšli za 13 442 Kč.

Bezesporně pozitivní okolností, jež dotazníkové šetření ukázalo, je vysoká spokojenost obyvatel Litomyšle s bydlením. Přesahuje 80 % a nahrává jí taktéž fakt, že přes 65 %

respondentů žije v Litomyšli již přes dvacet let (viz tabulka č. 10). Taktéž je potěšující okolností, že pouze 17,4 % dotázaných zná osobu nacházející se v bytové nouzi.

### 5.3 Podpůrné prostředky bytové politiky

#### 5.3.1 Vazba na koncepční dokumenty

Základním předpokladem, na němž může bytová koncepce stát, je vazba a soulad s dokumenty, které ji přímo či nepřímo ovlivňují. Takovými jsou bezesporu strategické dokumenty územně-samosprávných celků. V první řadě kraje (v případě Litomyšle se jedná o kraj Pardubický) a samotného města.

#### Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027

Dokument, jež je popsán na 236 stranách, byl schválen zastupitelstvem Pardubického kraje dne 23.2.2021. Svoji strategii rozkládá mezi roky 2021–2027. Téma bydlení je zde zaneseno v prioritní vizi pod heslem „*Občané kraje mají k dispozici dostupné bydlení.*“ (Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027, 2021 str. 132)

Konkrétněji je tato vize rozvedena ve strategickém cíli A.3.7: „*Zvýšení dostupnosti kvalitního bydlení pro obyvatele Pardubického kraje včetně zkvalitnění stavu veřejných ploch v sídlech.*“ Doprovázena následujícími způsoby realizace:

- „*Podpora výstavby, modernizací a oprav obecních bytů.*“
- *Podpora výstavby domů a bytů v soukromém vlastnictví.*
- *Příprava ploch pro bytovou výstavbu.*
- *Modernizace panelových domů.*
- *Podpora projektů zateplování budov sloužících pro bydlení.*
- *Revitalizace veřejných prostranství v sídlech: úprava centrálních prostor (náměstí, návsi), realizace pěších zón, výstavba a rekonstrukce chodníků aj.*
- *Výstavba bytů zvláštního určení a sociálních bytů, komunitního bydlení.*
- *Výstavba bezbariérových bytů či bezbariérová úprava stávajících bytů.*
- *Realizace programů housing first, prostupného bydlení, bydlení s podporou.*

- *Realizace aktivit na podporu integrace obyvatel sociálně vyloučených lokalit včetně poskytování sociálních služeb, komunitních programů apod.*“ (Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027, 2021 str. 132)

Jako indikátory jsou v dokumentu popsány následující ukazatele:

- *„Počet dokončených bytů na 1000 obyvatel.*
- *Počet projektů a výše podpory získaná z relevantních dotačních programů MMR.*
- *Počet sociálně vyloučených lokalit v kraji.*
- *Počet obyvatel sociálně vyloučených lokalit v kraji.*“ (Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027, 2021 str. 132)

### **Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030**

Strategický plán města z května roku 2022 shrnuje plány, cíle a vize na období mezi lety 2022–2030. (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022)

Přílohou tohoto dokumentu je vyhodnocení dotazníkového šetření, který proběhl na přelomu let 2020/2021 a zúčastnilo se ho 445 respondentů. Otázce bydlení je zde věnována jedna kapitola. Mezi zajímavé výsledky patří např.: 60 % dotázaných není spokojeno s dostupností nájemního bydlení, 80 % respondentů považuje vlastnické bydlení za nedosažitelné, 68 % souhlasí s dalším růstem města, respektive zábořem půdy na okrajích města pro novou výstavbu. (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022)

V samotném hlavním dokumentu se úseku bydlení věnuje oblast A1. Ta jako výsledek vlastní analýzy nabízí devět opatření ke zlepšení bytové situace ve městě:

- *„A1.1: Pokračování v přípravě inženýrských sítí pro individuální i nájemní výstavbu a vyhledávání vhodných dotačních programů pro financování*
- *A.1.2: Zahušťování výstavby, bez dalšího záboru kvalitní zemědělské půdy v okolí města.*
- *A.1.3: Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nabízení městských pozemků developerům a spolupráce s nimi na soukromých projektech.*
- *A.1.4: Revitalizace sídlišť a veřejných prostranství.*



- *A.1.5: Průběžná obnova majetku města s ohledem na praktičnost návrhů, včetně rekonstrukce stávajících budov.*
- *A.1.6: Podpora aktivní mobility (pěší, cyklo, MHD), budování modrozelené infrastruktury.*
- *A.1.7: Důraz na kvalitu výstavby pro bydlení – společné prostory, veřejné prostory, komunitní prostory, parkování pod zemí, zelené fasády a zadržování vody, maximalizace zeleně v ulicích i na budovách a v okolí budov.*
- *A.1.8: Spolupráce s krajem a zřizovateli škol na posílení ubytovací kapacity.*
- *A.1.9: Regulace území prostřednictvím Územního plánu s cílem zkvalitnění obytného prostředí a dosažení odpovídající kvality staveb.*“ (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022 str. 18)

Další přílohou hlavního strategického plánu je zásobník plánů města Litomyše, kde se každý výše zmíněný bod větví v detailních realizačních plánech (příloha č. 2 této práce). (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022)

### **5.3.2 Dostupné finanční prostředky bytové politiky**

Je nasnadě vyzdvihnout možnosti finančních prostředků k realizaci bytové politiky. Ze zásobníku projektů města vyplývá pomoc MMR s financováním zasíťování RD v části Husovka. (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022)

Taktéž je pro město mimořádně zajímavý program Státního fondu na podporu investic *Nájemní bydlení*, jež byl zveřejněn v dubnu 2023. Pro obce je z tohoto fondu vyhrazeno 500 milionů Kč. Podpora se bude skládat ze dvou částí, dotace do maximální výše 25 procent a výhodného úvěru. Celkem může dosáhnout až 90 procent nákladů. (MMR, 2023)

## 6 SHRnutí, SWOT ANALýZA

Ze SLDB je do očí bijící minimální počet družstevních bytů. V Litomyšli jsou v současné chvíli pouze čtyři. Bytovým družstvem, které zde operuje, je *Bytové družstvo Svitavy*. Taktéž je tristní počet bytů v majetku města. Vyjímaje bytů se zvláštním účelem, jich má město Litomyšl ve vlastnictví pouze 317. V komparaci s podobnými městy je alarmující taktéž cena bytů, jež jsou nabízeny ke koupi i pronájmu. Naopak pozitivním signálem je nabídka bytů a domů nabízených k pronájmu či koupi. Ta je mezi komparovanými městy Vysoké Mýto a Polička nejvyšší. Společným znakem je klesající tendence cen bytů nabízených ke koupi (počítá-li se cena za m<sup>2</sup>), což je bezesporu přívětivý fakt. Z dotazníkového šetření vyplynuly mimo jiné dvě pozitivní informace: vysoká spokojenost respondentů se současným bydlením a nízká touha své nynější bydlení měnit.

## 6.1.1 SWOT analýza

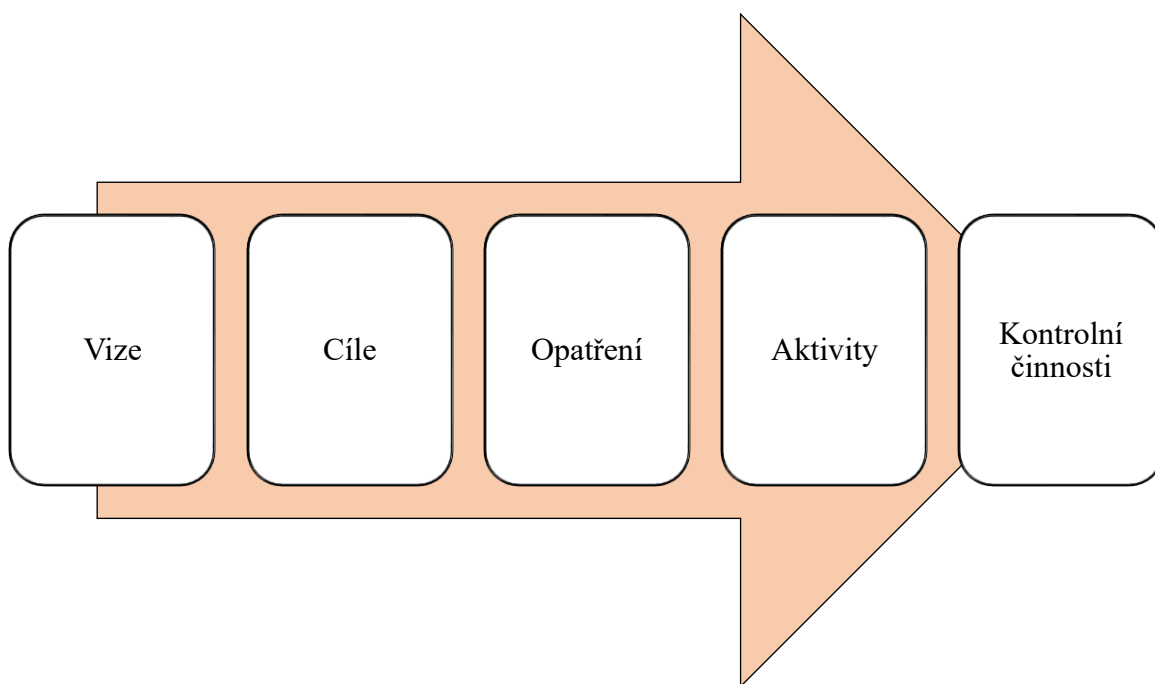
Tabulka 14 SWOT analýza

Silné stránky	Slabé stránky
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Největší nabídka domů a bytů nabízených ke koupi či pronájmu mezi komparovanými městy</li> <li>• Výstavba bytových domů na ulici Z. Kopala či RD v části města Na Prokopu</li> <li>• Rozdělaný projekt nového domova pro seniory</li> <li>• Vysoká spokojenost s bydlením v Litomyšli</li> <li>• Nízká touha občanů měnit nynější bydlení</li> <li>• Zásobník plánu v oblasti bytové politiky města</li> <li>• Klesající cena bytů nabízených ke koupi</li> <li>• Dostatek pozemků vhodných k odkupu pro zastavění</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Téměř neexistující bytová družstva</li> <li>• Nedostatečná nabídka městských bytů</li> <li>• Vysoká cena pozemků nabízených ke koupi</li> <li>• 930 neobydlených bytů</li> <li>• Vysoké ceny bytů nabízených ke koupi a pronájmu</li> </ul>
Příležitosti	Hrozby
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Program <i>Nájemní bydlení</i> Státní podpory investic</li> <li>• Zvýšení kvality života v Litomyšli díky plánovanému odklonu silnice E35</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Negativní trend podílu Přistěhovalí/Vystěhovalí</li> <li>• Globální hospodářská recese</li> <li>• Snížení koupěschopnosti domácností</li> </ul>

Zdroj: Vlastní zpracování

## 7 NÁVRHOVÁ ČÁST

V duchu koncepční posloupnosti se práce dostává do finální části. Na následujících stránkách bude představena návrhová část Bytové koncepce města Litomyšl. Z analýzy minulé kapitoly vyvstává několik cílů, opatření a aktivit. Ty navazují na Strategický plán města Litomyšl 2022–2030. Schéma návrhové části je patrné z obrázku č. 14.



Obrázek 14 Schéma návrhové části

Zdroj: Vlastní zpracování

Jednotná vize je rozdělena do několika cílů, které vyplývají ze Strategického plánu města Litomyšl 2022–2030, respektive oblasti A1 týkající se bydlení. Cíle této návrhové části přímo navazují opatření A.1.1–A.1.9 ze zmiňovaného Strategického plánu města Litomyšl. To proto, aby se zachovala kontinuita strategických dokumentů města a strategie samotné. Ke každému cíli jsou rozepsány opatření a k nim jednotlivé aktivity. Každá aktivita má pak v samostatné tabulce kontrolní činnosti, přes které probíhá zpětná kontrola plnění strategie, a tedy aktivit.

### 7.1 Vize bytové koncepce města Litomyšl

*„Litomyšl je město, které aktivně spravuje svůj bytový fond, využívá dostupných finančních prostředků k jeho rozšíření a dbá o udržitelný rozvoj bydlení ve městě. To s cílem dopřát občanům co nejkvalitnější servis v této stěžejní oblasti života.“*

## 7.2 Cíle bytové koncepce města Litomyšl

Jak již bylo naznačeno, cíle této bytové koncepce navazují na opatření ze Strategického plánu města Litomyšl:

- *„A.1.1: Pokračování v přípravě inženýrských sítí pro individuální i nájemní výstavbu a vyhledávání vhodných dotačních programů pro financování*
- *A.1.2: Zahušťování výstavby, bez dalšího záboru kvalitní zemědělské půdy v okolí města.*
- *A.1.3: Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nabízení městských pozemků developerům a spolupráce s nimi na soukromých projektech.*
- *A.1.4: Revitalizace sídlišť a veřejných prostranství.*
- *A.1.5: Průběžná obnova majetku města s ohledem na praktičnost návrhů, včetně rekonstrukce stávajících budov.*
- *A.1.6: Podpora aktivní mobility (pěší, cyklo, MHD), budování modrozelené infrastruktury.*
- *A.1.7: Důraz na kvalitu výstavby pro bydlení – společné prostory, veřejné prostory, komunitní prostory, parkování pod zemí, zelené fasády a zadržování vody, maximalizace zeleně v ulicích i na budovách a v okolí budov.*
- *A.1.8: Spolupráce s krajem a zřizovateli škol na posílení ubytovací kapacity.*
- *A.1.9: Regulace území prostřednictvím Územního plánu s cílem zkvalitnění obytného prostředí a dosažení odpovídající kvality staveb.“ (Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030, 2022 str. 18)*

Tabulka 15 Cíl 1

Cíl 1: Pokračování v přípravě inženýrských sítí pro individuální i nájemní výstavbu a vyhledávání vhodných dotačních programů pro financování.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
1.1 Projekt rodinných domů v části města <i>Husovka</i>	1.1.1 Dokončit zasíťování pozemků	Kontrola projektové dokumentace
	1.1.2 Připravit legislativu k prodeji v duchu mnichovského modelu <i>Baugruppe</i>	Kontrola připravených legislativních dokumentů
1.2 Projekt Státní podpory investic <i>Nájemní bydlení</i>	1.2.1 Zanalyzovat možnosti finančních prostředků z programu	Existence výstupu analýzy

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 1.1.1

Část území určena pro výstavbu RD již byla zanesena do územního plánu. Je na čase připravit stavební parcely k výstavbě, tedy dokončit zasíťování 20 parcel.

### Popis aktivity 1.1.2

Připravit legislativní dokumenty k prodeji parcel kupujícím. To po vzoru mnichovského trendu *Baugruppe*, tudíž vynechat z řetězce developery a prodat pozemky zájemcům. Ve smlouvách by měly být vytyčeny body po vzoru prodeje v případě pozemků Na Lánech (tj. kolaudace stavby do tří let; nevlastnictví jiné nemovitosti).

### Popis aktivity 1.2.1

Analyzovat a případně čerpat finanční prostředky MMR, konkrétně *Státního fondu na podporu investic (SFPI)* z programu *Nájemní bydlení*. Nejoptimálnější projekt, kde je využít je výstavba Startovacích bytů na ulici Zahájská (viz bod č. 2.2.2).

Tabulka 16 Cíl 2

Cíl 2: Zahušťování výstavby, bez dalšího záboru kvalitní zemědělské půdy v okolí města.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
2.1 Zúžit počet neobydlených bytů	2.1.1 Důkladně provést analýzu vlastníků 930 neobydlených bytů v Litomyšli	Existence výstupu analýzy
	2.1.2 Navrhnout opatření proti tomuto fenoménu	Existující výsledky debat s majiteli bytů
2.2 Dokončit projekt startovacích bytů	2.2.1 Vyčlenit v územním plánu pozemek na ulici <i>Zahájská</i>	Kontrola územního plánu
	2.2.2 Sehnat finanční prostředky k výstavbě	Kontrola finančního plánu
	2.2.3 Připravit legislativu k pronájmu	Kontrola připravených legislativních dokumentů

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 2.1.1

Provést analýzu a zjistit, kdo je majitelem 930 neobydlených bytů v Litomyšli. Posléze zjistit příčiny, proč tomu tak je a postavení vlastníka k bytu.

### Popis aktivity 2.1.2

Kontaktovat majitele oněch bytů a oslovit je s případným odkupem. Následně naložit s byty dle uvážení.

### Popis aktivity 2.2.1

Pro bytový dům se startovacími byty vyčlenit pozemek v územním plánu. Ten je předpřipraven na ulici Zahájská (tj. v centru města) vedle nedávno postaveného domu pro sociální bydlení.

### Popis aktivity 2.2.2

Pro pomoc s finanční zátěží výstavby pomůže zmiňovaný SFPI (viz bod 1.2.1). Využit městské zdroje, aby bylo město stoprocentním vlastníkem nemovitosti a regulovalo výši nájemného.

### Popis aktivity 2.2.3

Připravit legislativu (nájemní smlouvy) tak, aby odpovídala potřebě mladým rodinám, na které jsou tzv. startovací byty zaměřeny. Např.: věk nájemníka, počet dětí, čistý příjem, atd.

Tabulka 17 Cíl 3

Cíl 3: Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nabízení městských pozemků developerům a spolupráce s nimi na soukromých projektech.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
3.1 Bytový dům na ulici Z. Kopala	3.1.1 Vyčlenit v územním plánu pozemek na ulici Z. Kopala	Kontrola územního plánu
	3.1.2 Navrhnout finanční strategii	Kontrola finančního plánu
3.2 Domov pro seniory	3.2.1 Vyčlenit v územním plánu pozemek na ulici Z. Kopala	Kontrola územního plánu
	3.2.2 Navrhnout finanční strategii	Kontrola finančního plánu

### Popis aktivity 3.1.1

Do územního plánu zanést pozemek na ulici Zdeňka Kopala. Ten je v plánu na území nad městským bytovým domem na téže ulici.

### Popis aktivity 3.1.2

Finalizovat finanční strategii předjednanou s *Českou spořitelnou* v duchu vídeňského konceptu.

Tj. poskytnout developerovi pozemek k výstavbě tohoto bytového domu s cca 60 byty. Jako protislužbu zajistit možnost regulace výše nájemného a po určité době (30 let) převedení do bytového fondu města.

### Popis aktivity 3.2.1

Do územního plánu zanést pozemek k výstavbě plánovaného domova pro seniory na ulici Z. Kopala.

### Popis aktivity 3.2.2

Projekt vyčíslen na cca 300 milionů Kč bude zčásti pokryt speciálním městským fondem, kam jsou posílány finanční prostředky (např. z úsekového měření), kde je v současné době cca 100 milionů Kč. Na zbytek částky navrhnout finanční strategii. Např. prostřednictvím developera, finančních prostředků z prodeje stávajících dvou domovů pro seniory či státní příspěvek. Dle analýzy města, stát přispívá na domovy důchodců cca 30 miliony Kč. Za předpokladu, že by domov důchodců byl navrhnout v pasivním či neutrálním ekologickém standardu, stát by přispěl až 120 miliony Kč.



Tabulka 18 Cíl 4

Cíl 4: Revitalizace sídlišť a veřejných prostranství.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
4.1 Dbát na kvalitu života v Litomyšli	4.1.1 Strategicky plánovat s ohledem na kvalitu života	Kontrola ukazatelů kvality života; Dotazníková šetření spokojenosti občanů

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Popis aktivity 4.1.1

K novým výstavbám strategicky plánovat dostupné služby pro občany tak, aby úroveň života byla co nejvyšší (tj. zřídit nové stanice MHD, v nových výstavbách dbát na bezbariérové přístupy).

Tabulka 19 Cíl 5

Cíl 5: Průběžná obnova majetku města s ohledem na praktičnost návrhů, včetně rekonstrukce stávajících budov.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
5.1 Efektivní správu bytového fondu	5.1.1 Důkladně spravovat městský fond a přidělování městských bytů	Kontrola růstu a efektivity městského bytového fondu

Zdroj: Vlastní zpracování

#### Popis aktivity 5.1.1

Kontinuálně revitalizovat městský bytový fond. Upravovat přidělování městských bytů a nájmu.

Tabulka 20 Cíl 6

Cíl 6: Podpora aktivní mobility (pěší, cyklo, MHD), budování modrozelené infrastruktury.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
6.1 Důraz na mobilitu	6.1.1 Vytváření podmínek pro kvalitní dostupnost	Dotazníková šetření spokojenosti občanů

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 6.1.1

Snaha o snadnou dostupnost objektů. Prostřednictvím budování chodníků, cyklostezek či silnic.

Tabulka 21 Cíl 7

Cíl 7: Důraz na kvalitu výstavby pro bydlení – společné prostory, veřejné prostory, komunitní prostory, parkování pod zemí, zelené fasády a zadržování vody, maximalizace zeleně v ulicích i na budovách a v okolí budov.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
7.1 Podpora společenského života a udržitelného rozvoje	7.1.1 Vytváření kvalitního a ekologického prostředí staveb a jejich okolí	Dotazníková šetření spokojenosti občanů; Environmentální certifikace budov (certifikáty LEED; SBTtoolCZ)

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 7.1.1

U výstavby nových prostor pro bydlení dbát na žádoucí aspekty, např. společenské prostory, sklepy, kolárny, zateplení staveb, atd. Dodržovat princip trvale udržitelného rozvoje, tj. ekologické efekty staveb jako např. solární panely, střechy ze zeleně zadržující vodu a teplo.

Tabulka 22 Cíl 8

Cíl 8: Spolupráce s krajem a zřizovateli škol na posílení ubytovací kapacity.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
8.1 Klást důraz na ubytování studentů	8.1.1 Vytvářet podmínky pro potenciální rozšíření kapacit internátního bydlení	Existující výsledky debat se zřizovateli škol

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 8.1.1

Iniciovat debatu o rozšíření internátního bydlení pro studenty především středních škol v Litomyšli. Se zřizovateli SŠ (zejména Pardubickým krajem) spolupracovat na možnosti zvýšení kapacit internátního bydlení.

Tabulka 23 Cíl 9

Cíl 9: Regulace území prostřednictvím Územního plánu s cílem zkvalitnění obytného prostředí a dosažení odpovídající kvality staveb.		
Opatření	Aktivity	Kontrolní činnosti
9.1 Efektivní správa územního plánu	9.1.1 Zachovávat principy trvale udržitelného rozvoje územního plánu	Kontrola územního plánu

Zdroj: Vlastní zpracování

### Popis aktivity 9.1.1

Územní plán města Litomyšl spravovat v duchu udržitelného rozvoje, efektivnosti a vysoké kvality života. Strategicky a koncepčně vymezovat zóny pro průmysl, společensko-kulturní život a sport.

## ZÁVĚR

Účel práce bylo díky poznatkům teoretické části a výsledkům části analytické dospět ke zpracování návrhu na zlepšení bytové situace ve městě Litomyšl.

Zmiňovaná teoretická část představuje v úvodních dvou kapitolách nezbytné strategické nástroje k tvorbě koncepčních prací – strategické plánování a územní plánování. Třetí kapitola, jež ztělesňuje kardinální úsek teoretické části, pojednává o bytové politice. Na paškál si bere pojmosloví, typologii bydlení či ukázkou bytových politik v různých destinacích světa. Finální kapitola týkající se legislativy ukotvuje téma bytové politiky do českého i evropského zákonného schéma.

Praktická část je tvořena pomocí jednoduchého schéma analýza – syntéza. Je tedy rozdělena na dvě složky. Tou obsáhlejší je část analytická. Ta představuje město Litomyšl a jeho východiska nápomocná k pochopení současné situace (tj. demografický vývoj). Následně pomocí několika nástrojů popisuje současnou situaci na poli bydlení a bytové situace. Nejprve odhaluje oficiální statistiky týkající se dané problematiky. Následně zkoumá nynější nabídky bydlení, respektive jejich ceny a dostupnost. Také pomocí rozhovorů se zastupiteli města zachycuje plány a projekty, jimiž se vedení města Litomyšl snaží bydlení ve městě zlepšit. Posledním pomocníkem k analýze je dotazníkové šetření. To přibližuje situace ve městě očima občanů.

Výstupem celé práce je pak konečná návrhová část. Ta je v konsekvenci na strategický plán města Litomyšl rozčleněna do devíti bodů, respektive cílů. Každý jeden z nich se snaží koncepční měrou dopomoci ke zdokonalení bytové situace ve městě Litomyšl.

**SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY**

- FOTR, Jiří, Emil VACÍK, Ivan SOUČEK, Miroslav ŠPAČEK a Stanislav HÁJEK. *Tvorba strategie a strategické plánování: teorie a praxe. 2.*, aktualizované a doplněné vydání. Praha: Grada Publishing, 2020. 414 str. ISBN 978-80-271-2499-2.
- Gemeinde baut*, 2018. Wien: Verlag Holzhausen GmbH, 2018. 168 str. ISBN 978-3-902976-74-1.
- GURRAN, Nicole a Glen BRAMLEY. *Urban Planning and the Housing Market: International Perspectives for Policy and Practice*. London: Palgrave Macmillan, 2017, 435 str. ISBN 9781137464033
- INDOVINA, Francesco. 2010. *On Strategic Planning and Associated Issues*. [autor knihy]: CERRETA, Maria et al. *Making Strategies in Spatial Planning: Knowledge and Values*. Berlin: Springer Science & Business Media, 2010, 423 str. ISBN 9789400733435
- KLAMT, Martin. 2019. *Bytová politika Mnichova: strategie a nástroje finančně dostupného bydlení*. Praha: MDA, 2019. 22 str. ISBN 978-80-87348-60-4.
- KOCMAN, David a kolektiv autorů. *Systémové řešení bytové nouze rodin a jednotlivců na úrovni obcí: náměty a doporučení pro města a obce s vysokou mírou bytové nouze*. Praha: Platforma pro sociální bydlení, 2019, 164 s. ISBN 9788027072286.
- Koncepce bydlení České republiky 2021+*. Praha : Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2021. 128 str. ISBN 978-80-7538-343-3.
- Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015-2025*. Praha: Ministerstvo práce a sociálních věcí ČR, 2016. 155 str. ISBN 978-80-7421-122-5.
- KRBOVÁ, Jana. 2017. *Strategické plánování ve veřejné správě*. Praha: Wolters Kluwer, 2017. 144 str. ISBN 978-80-7552-587-1.
- KUDA, František a Martin LUX. 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. Praha: Professional Publishing, 2010. 152 str. ISBN 978-80-7431-026-3.
- LUX, Martin a Tomáš KOSTELECKÝ. 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Praha : Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. 229 str. ISBN 978-80-7419-068-1.
- LUX, Martin. *Bydlení - věc veřejná: sociální aspekty bydlení v České republice a zemích Evropské unie*. Praha: Sociologické nakladatelství, 2002. 287 str. ISBN 80-86429-12-1.
- MAIER, Karel. *Udržitelný rozvoj území*. Praha: Grada Publishing, 2012. 256 str. ISBN 978-80-247-4198-7.

POLÁKOVÁ, Olga. *Bydlení a bytová politika*. Praha: Ekopress, 2006. 294 str. ISBN 80-86929-03-5.

RYDIN, Yvonne. 2010. *Governing for sustainable urban development*. London: Earthscan, 2010. 224 str. ISBN 978-1-84407-818-9.

SKLENIČKA, Petr. 2003. *Základy krajinného plánování*. vydání 2. Praha: Naděžda Skleničková, 2003. 321 str. ISBN 80-903206-1-9.

ŠILHÁNKOVÁ, Vladimíra. 2006. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec Králové : Civitas per populi, 2006. 203 str. ISBN 80-903813-0-8.

### Internetové zdroje

Banky.cz, ©2023. Banky.cz. *Slovník*. [Online]. [Citace: 8. Březen 2023.]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/slovník/>.

Bydli.cz, ©2023. Bydli.cz. *Družstevní bydlení*. [Online]. [Citace: 10. Březen 2023.]. Dostupné z: <https://www.bidli.cz/druzstevni-bydleni/>.

Co děláme, ©2023. socialnibydeni.org. [Online]. [Citace: 16. Duben 2023.]. Dostupné z: <https://socialnibydeni.org/>.

ČESKO, 1993. článek 11, odst. 1-4 zákona 2/1993. Sb., Usnesení předsednictva České národní rady o vyhlášení Listiny základních práv a svobod jako součástí ústavního pořádku České republiky. In: *Zákony pro lidi*. [Online]. [Citace: 19. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1993-2>

ČESKO, 2006. § 18, odst.1, zákona 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. In: *Zákony pro lidi.cz*. [Online]. [Citace: 14. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

ČESKO, 2012. § 2236, odst.1, zákona 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. In: *Zákony pro lidi.cz*. [Online]. [Citace: 16. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO, 2012. § 489, odst.1, zákona 89/2012 Sb., Občanského zákoníku. In: *Zákony pro lidi.cz*. [Online]. [Citace: 17. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

ČESKO, 2020. Zákon o sčítání lidu, domů a bytů v roce 2021 a o změně zákona č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů Sb., In: *Zákony pro lidi.cz*. [Online]. [Citace: 21. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2020-332>

ČESKO, 2023. *Zákony pro lidi.cz. Sbírka zákonů*. [Online]. [Citace: 3. Březen 2023.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>.

ČSÚ, ©2023. *czso.cz. databáze demografických údajů za obce*. [Online]. [Citace: 28. Duben 2023.]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/databaze-demograficky-udaju-za-obce-cr>

ČSÚ, ©2023. *czso.cz. Obyvatelstvo*. [Online]. [Citace: 28. březem 2023.]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&pvo=DEM14&str=v109&u=v109\\_VUZE\\_MI\\_43\\_578347](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&katalog=33155&pvo=DEM14&str=v109&u=v109_VUZE_MI_43_578347).

ČSÚ, ©2023. *vdb.czso.cz. statistiky*. [Online]. [Citace: 29. březem 2023.]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=statistiky&katalog=33475>.

MMR. 2023. *MMR.cz*. [Online] 12. Duben 2023. [Citace: 30. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ostatni/web/novinky/vlada-schvalila-podminky-programu-najemni-bydleni>

Motejl, Otakar. 2003. *ochrance.cz. Souhrnná zpráva VOP 2003*. In: *Ochrance.cz* [Online] 2003. [Citace: 24. Duben 2023.] Dostupné z: <https://www.ochrance.cz/dokument/2010/>

MPSV. 2022. *socialnibydeni.mpsv.cz*. [Online] září 2022. [Citace: 28. Duben 2023] Dostupné z: <http://socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-osb/zakon-osb>

*O Litomyšli*, ©2023. *Litomyšl.cz*. [Online]. Dostupné z: <https://www.litomysl.cz/turista>

*Připravované projekty* ©2023. *Litomyšl.cz. Občan/radnice*. [Online]. [Citace: 24. Duben 2023.]. Dostupné z: [https://www.litomysl.cz/pripavovane\\_projekty](https://www.litomysl.cz/pripavovane_projekty)

Realingo.cz. ©2023. *Realingo.cz. Nabídky bydlení*. [Online]. [Citace: 1. Květen 2023.]. Dostupné z: <https://www.realingo.cz/>.

Reas.cz. ©2023. *Reas.cz. Atlas cen*. [Online]. [Citace: 10. Duben 2023]. Dostupné z: <https://www.reas.cz/prodane?bounds=47.78363463526379%2C9.503173828125%2C51.828988363669126%2C20.994873046875>.

*Strategický plán rozvoje města Litomyšl 2022–2030*, 2022. *Litomyšl.cz*. [Online]. [Citace: 29. Duben 2023.]. Dostupné z: [https://www.litomysl.cz/strategicky\\_plan](https://www.litomysl.cz/strategicky_plan)

*Strategie rozvoje Pardubického kraje 2021–2027*, 2021. *Paradnikraj.cz* [Online] 23. Únor 2021. [Citace: 29. Duben 2023.]. Dostupné z: <https://paradnikraj.cz/regionalni-rozvoj/4823-2/>

Špalek, Robert. 2022. ČKAIT.cz. [Online] 25. Duben 2022. [Citace: 2. Březen 2023.]. Dostupné z: <http://zpravy.ckait.cz/vydani/2022-02/uzemni-planovani-podle-noveho-stavebniho-zakona-z-pohledu-ckait/>.

Zákony pro lidi.cz, ©2023. Zákony pro lidi.cz. *Sbírka zákonů*. [Online]. [Citace: 3. Březen 2023.] Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/>.

### **Ostatní zdroje**

BRÝDL, Daniel. [Rozhovor se starostou - Bytová situace v Litomyšli] [zvukový záznam]. 3.5.2023. Archiv autora



**SEZNAM POUŽITÝCH ZKRATEK**

ČR Česká republika

ČSÚ Český statistický úřad

EU Evropská unie

Kč Koruna česká

LZPS Listina základních práv a svobod

MHD Městská hromadná doprava

MMR Ministerstvo pro místní rozvoj

MPSV Ministerstvo práce a sociálních věcí

OSMD Občanské sdružení majitelů domů

Sb. Sbírký

SFPI Státní fond rozvoje bydlení

SLDB Sčítání lidu domů a bytů

SON Sdružení na ochranu nájemníků

UNESCO United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization

**SEZNAM OBRÁZKŮ**

Obrázek 1 Poloha města Litomyšl .....	36
Obrázek 2 Vývoj počtu obyvatel v Litomyšli v letech 2012-2022 .....	36
Obrázek 3 Poměr přistěhovalých ku vystěhovalým v Litomyšli v letech 2012-2022 .....	37
Obrázek 4 Struktura bytů v daných městech dle velikosti (v m <sup>2</sup> ) .....	39
Obrázek 5 Pozemky „Na Prokopu“ určené k výstavbě .....	43
Obrázek 6 Bytový komplex U nemocnice (projekce) .....	44
Obrázek 7 Pozemky k výstavbě RD v části Na Lánech .....	46
Obrázek 8 Pozemky „Husovka“ určené k výstavbě .....	47
Obrázek 9 Rozdělení respondentů dle typologie bydlení .....	50
Obrázek 10 Financování vlastnického bydlení .....	51
Obrázek 11 Spokojenost s bydlením v Litomyšli .....	53
Obrázek 12 Potenciální touha měnit současné bydlení .....	53
Obrázek 13 Bytová nouze .....	54
Obrázek 14 Schéma návrhové části .....	60

**SEZNAM TABULEK**

Tabulka 1 Byty podle obydlivosti .....	38
Tabulka 2 Typologie obydlivých bytů .....	38
Tabulka 3 Domy v zachycených městech dle druhu .....	39
Tabulka 4 Analýza prodeje bytů od 1.1.2022 .....	40
Tabulka 5 Byty nabízené ke koupi (květen 2023) .....	41
Tabulka 6 Byty nabízené k pronájmu (květen 2023).....	41
Tabulka 7 Pozemky k výstavbě nabízené ke koupi (květen 2023).....	42
Tabulka 8 Rozdělení respondentů dle věku .....	48
Tabulka 9 Rozdělení respondentů dle bydliště .....	48
Tabulka 10 Rozdělení respondentů dle délky doby života v Litomyšli (a jejím okolí).....	49
Tabulka 11 Rozdělení respondentů dle počtu členů jejich domácnosti.....	49
Tabulka 12 Doba splatnosti finančního nástroje.....	51
Tabulka 13 Výše nájemného u respondentů .....	52
Tabulka 14 SWOT analýza.....	59
Tabulka 15 Cíl 1 .....	62
Tabulka 16 Cíl 2 .....	63
Tabulka 17 Cíl 3 .....	64
Tabulka 18 Cíl 4 .....	65
Tabulka 19 Cíl 5 .....	65
Tabulka 20 Cíl 6 .....	66
Tabulka 21 Cíl 7 .....	66
Tabulka 22 Cíl 8 .....	66
Tabulka 23 Cíl 9 .....	67

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha P I: Bytová situace v Litomyšli

Příloha P II: Zásobník plánů města Litomyšl

# PŘÍLOHA P I: BYTOVÁ SITUACE V LITOMYŠLI

07.05.23 1:09

Bytová situace v Litomyšli

## Bytová situace v Litomyšli

Následující dotazník se vztahuje k mé Bakalářské práci s názvem *Koncepce bytové politiky města Litomyšl*. Jak z názvu vyplývá, týká se aktuální situace na poli s bydlením ve městě Litomyšl a jeho nejbližším okolí. Dotazník Vám nezabere více než 3 minuty času. Předem děkuji za odpovědi. Radim Šulc

\* Označuje povinnou otázku

### 1. Uved'te Vaše pohlaví. \*

*Označte jen jednu elipsu.*

Muž

Žena

Jiné: \_\_\_\_\_

### 2. Uved'te Váš věk. \*

*Označte jen jednu elipsu.*

15-22 let

23-29 let

30-39 let

40-49 let

50-59 let

60 a více let

3. V jaké části města (či jeho okolí) nyní žijete? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- V centru Litomyšle
- V okrajových částech Litomyšle (Lány, Zahájí, Záhradí)
- V nejbližším okolí (Osík, Kornice, Nedošín, Benátky)
- V okolí Litomyšle (Pazucha, Suchá, Němčice, Morašice, Sedliště, Tržek, Strakov, Nová Ves, Pohodlí)
- Žádná z výše uvedených

*Přeskočte na sekci 13 (Ze srdce děkuji za Váš čas. Ať se daří. Radim Šulc)*

Bydlení v Litomyšli

4. Jak dlouho žijete v Litomyšli (či v jeho nejbližším okolí)? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Méně než 2 roky
- 2-5 let
- 6-10 let
- 11-19 let
- 20 let a více

5. Kolik členů žije v domácnosti, níž jste členem? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Žiji sám
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6 a více

Obydlí

6. V jaké typologii bydlení nyní žijete? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Nájemní bydlení *Přeskočte na otázku 7*
- Vlastnické bydlení *Přeskočte na otázku 9*
- Družstevní bydlení *Přeskočte na otázku 12*
- Specifická (pečovatelský dům, Sociální bydlení) *Přeskočte na otázku 15*
- Jiné: \_\_\_\_\_

Nájemní bydlení

7. Jaká je dispozice Vašeho bytu? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- 1+1; 1+kk
- 2+1; 2+kk
- 3+1; 3+kk
- 4+1; 4+kk
- Jiné: \_\_\_\_\_

8. Jaká je výše Vašeho nájemného za měsíc? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Méně než 8 000,- Kč
- 8 000 - 9 999,- Kč
- 10 000 - 12 999,- Kč
- 13 000 - 14 999,- Kč
- 15 000 - 17 999,- Kč
- 18 000 - 19 999,- Kč
- 20 000 - 24 999,- Kč
- 25 000,- a více
- Nechci sdělovat

Přeskočte na otázku 16

### Vlastnické bydlení

9. Využíváte některé finanční nástroje k pokrytí nákladů s Vaším bydlením? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Hypoteční úvěr
- Úrok ze stavebního spoření
- Spotřebitelský úvěr
- Státní podpora
- Žádné - bydlení je již z celé části mém vlastnictví Přeskočte na otázku 16

10. Po jakou dobu budete ještě využívat daných finančních nástrojů? \*

Označte jen jednu elipsu.

- 0-2 roky
- 3-5 let
- 5-10 let
- 10-15 let
- 15-20 let
- Více než 20 let
- Nevyužívám finančních nástrojů



11. Jaká je výše finančních prostředků z daného nástroje financování? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Méně než 8 000,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 8 000 - 9 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 10 000 - 12 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 13 000 - 14 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 15 000 - 17 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 18 000 - 19 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 20 000 - 24 999,- Kč *Přeskočte na otázku 16*
- 25 000,- a více *Přeskočte na otázku 16*
- Nechci sdělovat *Přeskočte na otázku 16*
- Nevyužívám finančních nástrojů *Přeskočte na otázku 16*

*Přeskočte na otázku 16*

Družstevní bydlení

12. Uveďte název bytového družstva, jehož jste členem. \*

\_\_\_\_\_

13. Využíváte některé finanční nástroje k pokrytí nákladů s Vaším bydlením? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Hypoteční úvěr
- Předhypoteční úvěr
- Jiné: \_\_\_\_\_

14. Jaká je výše finančních prostředků z daného nástroje financování? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Méně než 8 000,- Kč
- 8 000 - 9 999,- Kč
- 10 000 - 12 999,- Kč
- 13 000 - 14 999,- Kč
- 15 000 - 17 999,- Kč
- 18 000 - 19 999,- Kč
- 20 000 - 24 999,- Kč
- 25 000,- a více
- Nechci sdělovat

*Přeskočte na otázku 16*

Specifická typologie bydlení

15. Jaká je výše Vašich financí spojená s bydlením? \*

*Označte jen jednu elipsu.*

- Méně než 8 000,- Kč
- 8 000 - 9 999,- Kč
- 10 000 - 12 999,- Kč
- 13 000 - 14 999,- Kč
- 15 000 - 17 999,- Kč
- 18 000 - 19 999,- Kč
- 20 000 - 24 999,- Kč
- 25 000,- a více
- Nechci sdělovat

Podpora bydlení

16. Znáte či využíváte některých z podpor města ohledně financování bydlení? \*  
(např. příspěvky, zvýhodněný úvěr)?

Označte jen jednu elipsu.

- Ano  
 Ne *Přeskočte na otázku 18*

Podpora bydlení

17. Napište prosím jaké. \*

---

Bydlení

18. Jste spokojeni se svojí situací s bydlením? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Ano *Přeskočte na otázku 21*  
 Ne

19. Chtěli byste výhledově měnit své bydlení? \*

Označte jen jednu elipsu.

- Ano *Přeskočte na otázku 20*  
 Ne *Přeskočte na otázku 21*

Změna bydlení

20. Z jakého důvodu?

---

Bytová nouze

21. Je ve Vašem okolí někdo, kdo se nachází v bytové nouzi (tj. nezvládne pokrývat \* náklady spojené s bydlením)?

*Označte jen jednu elipsu.*

Ano

Ne

Nevím

Ze srdce děkuji za Váš čas. Ať se daří. Radim Šulc

---

Obsah není vytvořen ani schválen Googlem.

Google Formuláře

## AKČNÍ ROČNÍ PLÁN MĚSTA LITOMYŠL NA ROK 2022+

### MĚSTO PRO BYDLENÍ A KVALITNÍ ŽIVOT

#### Prioritní okruh A

#### Klíčová oblast A1

#### Bydlení, architektura a rozvoj města

Opakření A1.1	Název projektu	Popis projektu	Výhledy celkové v Kč	Termín realizace	Město realizátor	Spolupřispěvatel	Výhled na projekt	Zdroj financování
A.1.1.1	Zařízení prozatímního sociálního zařízení v lokalitě Hornská	Zařízení prozatímního sociálního zařízení pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení v lokalitě Hornská	0	2022	Elmura s.r.o.	řemeslo		MNR
A.1.1.2	Zařízení prozatímního sociálního zařízení v lokalitě Hornská	Zařízení prozatímního sociálního zařízení pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení v lokalitě Hornská	11 000 000	2022	1. a 2. etapa Elmura s.r.o.	řemeslo		MNR Město Litomyšl prostřednictvím dotačního programu z prostředků MMR
A.1.1.3	Vyhledání vhodných lokalit pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení	Zajištění vhodných lokalit pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení	0	2022	Město Litomyšl	řemeslo		

Opakření A1.3	Název projektu	Popis projektu	Výhledy celkové v Kč	Termín realizace	Město realizátor	Spolupřispěvatel	Výhled na projekt	Zdroj financování
A.1.3.1	Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nahrazení městských pozemků developem a spolupráce s mmi na soukromých projektech	Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nahrazení městských pozemků developem a spolupráce s mmi na soukromých projektech	0	2022	domovní občanská iniciativa	řemeslo		
A.1.3.2	Podpora soukromých i veřejných bytů v oblasti Hornská	Podpora soukromých i veřejných bytů v oblasti Hornská	0	2022	domovní občanská iniciativa	řemeslo	10.121	
A.1.3.3	Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nahrazení městských pozemků developem a spolupráce s mmi na soukromých projektech	Podpora výstavby nových bytů, domů a dalších ubytovacích zařízení, nahrazení městských pozemků developem a spolupráce s mmi na soukromých projektech	0	2022	domovní občanská iniciativa	řemeslo		
A.1.3.4	Vyhledání vhodných lokalit pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení	Vyhledání vhodných lokalit pro vyhledání stávajícího sociálního zařízení	0	2022	domovní občanská iniciativa	řemeslo		

Opakření: A1.4		Revitalizace sídliště a veřejných prostranství	
Název projektu		Příjemce projektu	
Číslo projektu	Název projektu	Výše dotace v Kč	Termín realizace
A.1.4.1	Koordinace aktivit Vězeňské čety	0	2024
A.1.4.2	Vyhodnocení koloniálního muzea na území hlávkové	0	2024
A.1.4.3	Obnova předpůl hlávkového zázračí	0	2022
A.1.4.4	Rekonstrukce reklamního stánku v historickém centru, dle 1. vstupu	0	2024

Opakření: A1.6		Podpora aktivní mobility (česki, cyklo, MHD), budování moderní infrastruktury	
Název projektu		Příjemce projektu	
Číslo projektu	Název projektu	Výše dotace v Kč	Termín realizace
A.1.6.1	Zařízení dlehy bez úst v prostě obklo - Smercový náměstí	0	2021
A.1.6.3	Systematické monitorování udržování pro vzhled a zkrvatnění území pro pěší	0	2024
A.1.6.4	Systematické monitorování udržování pro vzhled a zkrvatnění území pro cyklisty	0	2024
A.1.6.5	Číslo česki - vzhledová úprava hradeckých staveb v krajině	1 000 000	2024
A.1.6.6	Společný dohled - dohledání tří vstupu stánek, suchý do území hlávkové	0	2024

Opakření: A1.8		Spolupráce s krajinou a zřizování škol na posílení územní kapacity	
Název projektu		Příjemce projektu	
Číslo projektu	Název projektu	Výše dotace v Kč	Termín realizace
A.1.8.1	Podpora vzhledu dlehy hradeckého území pro stánek	0	2024

Opakření: A1.9		Regulace územní prostředí v rámci zkrvatnění území prostředků a dozoru odpovědnosti kvality staveb	
Název projektu		Příjemce projektu	
Číslo projektu	Název projektu	Výše dotace v Kč	Termín realizace
A.1.9.1	Příjemce stánek s tříděním v rámci území pro stánek	0	2022