

# MĚSTO STŘEDNÍ VELIKOSTI A OTÁZKA JEHO PŘÍSTUPU K FORMULACI BYTOVÉ POLITIKY MĚSTA, PŘÍPADOVÁ STUDIE MĚSTA JAROMĚŘE

Táňa Karlíková

Ústav veřejné správy a práva, Fakulta ekonomicko-správní, Univerzita Pardubice

**Abstrakt:** Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám vlády. Aktivní přístup státu je předpokladem pro zajištění uspokojivé úrovně bydlení pro všechny skupiny obyvatel. Nezastupitelné místo v oblasti rozvíjení a aplikace bytové politiky zaujímá veřejná správa všech stupňů a to zejména prostřednictvím poskytování veřejné podpory této oblasti. Zvláště malá a střední města – jako hlavní nositelé problému bydlení - hledají cestu, jak se k otázce bytové politiky na svém území postavit. V tomto úsilí je má podpořit výzkumný projekt Ministerstva pro místní rozvoj (MMR) ČR „Koncepte bytové politiky pro středně velká a malá města“. Příspěvek se zabývá případem města Jaroměř.

**Abstract:** Flats and housing were defined as one of the Government objectives. Housing policy ensues from obligation of the Government to do everything possible for the provision of accessible and acceptable housing for all citizens. The public administration has its place in supporting process in the housing field. The main interests in finding out the „right way“ how to foreclose problems in housing in their administrative area have small and medium towns. Project of Ministry for Regional Development of the Czech Republic „Concept of housing policy for small and medium towns“ deals with this problem. This paper focuses on the case study of the town Jaroměř in area of interest mentioned above.

**Klíčová slova:** Koncepte bytové politiky ČR, bytová politika, Jaroměř

**Key words:** Concept of housing policy of the Czech Republic, housing policy, Jaroměř

Oblast bydlení patří jednoznačně k prioritám vlády ČR. Vláda považuje bydlení za důležitou součást životní úrovně a celkové kvality života obyvatelstva a uvědomuje si rizika, která mohou z neuspokojivé situace v oblasti bydlení vyplývat a která mohou negativně ovlivňovat např. fungování trhu práce, proces sociálního začleňování, zdravotní stav populace apod.<sup>1</sup> Z tohoto důvodu je na úrovni státu od března roku 2005 definována Koncepte bytové politiky. Koncepte bytové politiky má střednědobý charakter a týká se období od roku 2005 do roku 2010.

Hlavní tlak je vyvíjen na kvalitu bydlení ve městech, zvláště pak na města malá a střední, která nemají výhody plynoucí z většího počtu obyvatel, na rozdíl od měst velkých.

## Evropská unie

V dokumentech Evropské unie je obsaženo obecně formulované právo občanů na přiměřené bydlení, ovšem za jeho naplňování jsou odpovědné vlády jednotlivých zemí. Těmito dokumentu jsou např.:

- ✓ Všeobecná deklarace lidských práv,
- ✓ Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech nebo
- ✓ Evropská sociální charta.

Potřeba uspokojivého bydlení je akcentována také v řadě mezinárodních dokumentů (například Všeobecná deklarace lidských práv OSN, Deklarace o sociálním pokroku a rozvoji, Mezinárodní pakt o hospodářských, sociálních a kulturních právech, Globální strategie

<sup>1</sup> Koncepte bytové politiky, schválena vládou usnesením ze dne 16. března 2005 č. 292, MMR

bydlení do roku 2000, Agenda 21 a řada dalších), v právních rádech většiny zemí nemá právo na bydlení přímo vynutitelný charakter.

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

### Česká republika

Právo na bydlení není chápáno jako nárokové a proto úloha státu v oblasti bydlení nespočívá v přímém poskytování bydlení, nýbrž ve vytváření takové situace, kdy si lidé buď sami, nebo s určitou pomocí státu, zajistí odpovídající bydlení.

Úkolem státu v oblasti bydlení tedy je udržování rovnováhy mezi ekonomickou výkonností trhu s byty na straně jedné a sociální spravedlností na straně druhé.

V bytové politice došlo v uplynulých letech k odstranění většiny prvků administrativně přidělového přístupu a byly vytvořeny nástroje zaměřené na podporu nové výstavby, oprav bytového fondu, zvýšení dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo apod., které odpovídají obdobným nástrojům užívaným ve vyspělých evropských zemích.<sup>2</sup>

Bydlení, jeho kvalita a dostupnost tvoří jednu ze základních lidských potřeb. Vláda ČR stejně jako ostatní vlády vyspělého světa si je vědoma důležitosti řešení otázky bydlení.

Ministerstvo pro místní rozvoj, které je na základě zákona mimo jiné ústředním orgánem státní správy pro bytovou politiku, spravuje finanční prostředky určené k zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, koordinuje činnosti ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy při zabezpečování politiky bydlení a regionální politiky státu, včetně koordinace financování těchto činností, pokud tyto prostředky přímo nespravuje.<sup>3</sup>

Jednou z klíčových nelegislativních priorit ministerstva je vytvoření nové "Koncepce bytové politiky do roku 2010" s výhledem na další období. Mezi další významné prostředky jimiž se MMR snaží vytvářet pozitivní prostředí pro rozvoj bydlení patří:

- návrhy právních předpisů v oblasti bydlení a jeho podpory
- realizace programů podpory rozvoje nájemního bydlení
- podpora výstavby bytů se sociálním určením
- podpora pořízení bydlení do vlastnictví
- podpora hypotečního úvěrování

Možnost naplňování záměrů státu je ztěžována mimo jiné nevyjasněnou rolí obcí v oblasti bydlení. Tato skutečnost přináší problémy zejména ve vztahu k úkolům, které vyplývají z přijetí Evropského sociálního programu a stanovení společných cílů v boji proti chudobě a sociálnímu vyloučení. Obce mají v současné době „dvojčedinou“ roli – jednak mají s péčí řádného hospodáře maximalizovat výnos ze svého majetku tak, aby se účinně naplňovala příjmová stránka obecního rozpočtu, a jednak mají obce za úkol pečovat o rozvoj podmínek pro své občany, včetně podmínek bydlení.<sup>4</sup>

Jednou ze zásadních dominant bytové politiky státu je využití bytového fondu, záchovná péče, rekonstrukce a renovace s aspektem zlepšení kvality bytů, jejich energetické náročnosti a životního prostředí. Těchto cílů je dosahováno prostřednictvím ekonomických nástrojů, plynoucích především do oblastí:

<sup>2</sup> Koncepce bytové politiky ze dne 16.3.2005

<sup>3</sup> www.mmr.cz

<sup>4</sup> Koncepce bytové politiky, ze dne 16.3.2005

- bytové výstavby,
- pořízení bydlení,
- oprav,
- rekonstrukcí,
- modernizace bytového fondu a na
- revitalizaci částí sídel.

Důležité je také pro oblast bytové politiky státu rozdělení kompetencí mezi jednotlivými úrovněmi veřejné správy, tj. jasné stanovení role státu, krajů a obcí v oblasti bydlení. Jedná se především o obce, jakožto samosprávné územní celky, na jejichž přístupu závisí, zda budou vytvořené právní a ekonomické nástroje využity a stanovené cíle naplněny.

Bude zvýrazněna role obcí, neboť jsou to obce, které mohou nejlépe ovlivňovat situaci na lokálních trzích s byty a jsou zodpovědné za rozvoj svého území. Možnost zapojení krajů do oblasti bydlení se ponechává na jejich vůli s tím, že případné kroky v této oblasti musí být v souladu s cíli a záměry celostátní bytové politiky.

### Královéhradecký kraj

Bytová politika na úrovni kraje je definována v Programu rozvoje kraje, v opatření B.2. Politika bydlení, z roku 2003.

Program rozvoje kraje jasně říká, že jak regionální tak státní bytová politika by měla směřovat k naplňování tržního modelu bydlení, kdy množství a kvalita bytů závisí na nabídce a poptávce bydlení (regionální bytová politika by měla kompenzovat regionální disparity mezi nabídkou a poptávkou po bytech).

Je nepochybné, že podobně jako ve vyspělých evropských zemích zůstane role centrálních orgánů v oblasti bydlení stále důležitá. Spočívá v koncepční činnosti, ve vytváření právního a ekonomického rámce pro oblast bydlení a v koncipování a tvorbě podpůrných opatření.

Kraje by v přenesené působnosti měly rozhodovat o příjemcích státních dotací v rámci celostátních programů a měly by na svém území metodicky vést obce v oblasti územního rozvoje tak, aby byly připraveny realizovat svou bytovou politiku.

V rámci samostatné působnosti musí kraj do komplexní péče o územní obvod zahrnout dílčí (krajské) programy podpory bydlení, které odpovídají potřebám kraje.

Úloha obcí v bytové politice bude i nadále velmi významná – obce by měly poskytovat krajům informace nezbytné ke zpracování krajských programů bytové politiky, neboť trh bydlení je trhem významně lokálním.

### Jaroměř

Město Jaroměř s 12 834 (k 31.12.2003) obyvateli je 7.největší město Královéhradeckého kraje z celkem 448 obcí.



**Zdroj:** [http://www.wmap.cz/vuckraje\\_hk/](http://www.wmap.cz/vuckraje_hk/)

Územní plán města Jaroměře uvažuje se stěžejní stabilizací obytné funkce a se zvyšováním standardu bydlení ve smyslu dopravy a zasíťování. V dokumentaci se počítá s rozvojem bydlení v polyfunkčních zónách Josefova.

#### *Analýza bytového fondu ve městě*

#### **Bytový fond**

Byty úhrnem		5348	
v tom	byty obydlené		4763
	z toho	v rodin. domech	1608
		v bytov. domech	3085
	byty neobydlené v obydl. domech		359
	byty neobydlené v neobydl.domech		226
	z toho podle důvodu	obydl. přechodně	47
		slouží k rekreaci	45

Zdroj: ČSÚ

Město Jaroměř má jeden z nejstarších bytových fondů. Téměř polovina domů byla postavena před rokem 1945. Kvantitativní nabídka domovního fondu převyšuje poptávku.

V Josefově je velmi problematický bytový fond z hlediska stáří a struktury, neboť zde převládají neudržované domy ve špatném technickém stavu.

Město nepocítuje potřebu dalšího rozvoje bytové kapacity na svém území, proto se v současné době nevěnuje aktivnímu vyhledávání lokalit pro novou výstavbu. Více pozornosti věnuje zvyšování kvality bytového fondu v jeho vlastnictví. Správa bytového fondu ve vlastnictví města je předmětem činnosti Odboru správy majetku města, který vede mimo jiné správu a aktualizaci agendy ve formě „Pasparty domů“.

Péče o bytové jednotky představuje běžnou správu tohoto majetku. Evidenci jednotlivých budov a bytových jednotek, včetně jejich podrobných charakteristik, uzavírání a rušení nájemných smluv, zajišťování průběžných oprav apod.

V oblasti bydlení Město Jaroměř vydalo několik obecně závazných vyhlášek města, kterými upravuje dílčí oblasti bytové problematiky, stejně jako vnitřních předpisů.

- Režim pro užívání pohotovostního bytu ( vnitřní předpis č.15/2004)
- Zásady prodeje bytů, domů a nebytových prostor v majetku města (vnitřní předpis č.6/2003)
- Pravidla způsobu a postupu výběrového řízení a výši nájemného formou obálkové metody (16.02.2004)
- Fond rozvoje bydlení (vyhláška č. 10/2004)
- Bydlení (5.část ve Strategickém plánu rozvoje Jaroměřska)
- Zásady k privatizaci bytového fondu v majetku Města Jaroměř(vnitřní předpis č.9/2005).

Kromě toho v souladu s krajskou a státní koncepcí bytové politiky zřídilo Fond rozvoje a bydlení města Jaroměře, kdy příjemci fin.prostředků (formou půjčky) mohou být právnické a fyzické osoby vlastníci nemovitost na území obce.

Oblast bydlení není řešena jako prioritní, tj. jako problémová oblast, z úhlu pohledu nedostatku bytů pro občany města, ale pouze v rovině spravování stávajícího majetku města

a zajištění základní potřeby bydlení pro obyvatele, kteří se dostanou do mimořádné životní situace.

Dalším případem, kdy můžeme nalézt řešení otázky bydlení na území Jaroměře je v případě části města – Josefova, tj. bývalé vojenské pevnosti, u které se hledají nové možnosti využití. Jednou z funkcí, které by v budoucnu měla plnit je právě funkce bydlení.

K formulování vlastní bytové politiky města nebylo v případě Jaroměře přistoupeno. Je otázkou, zda by stanovení celkové koncepce mělo být odloženo až do okamžiku identifikace problematického stavu v oblasti bydlení, který se bude muset řešit, nebo brát vytvoření koncepce jako rámec jehož stanovením se vzniku problémů předchází, tedy jako preventivní opatření.

### **Literatura:**

Koncepce bytové politiky, Ministerstvo pro místní rozvoj ČR, 2005

Program rozvoje kraje, Královéhradecký kraj, 2003

Strategický plán rozvoje Jaroměřska, Královéhradecká agentura regionálního rozvoje, 2003

### **Kontaktní adresa:**

Ing. Táňa Karlíková  
Univerzita Pardubice  
Fakulta ekonomicko-správní  
Ústav veřejné správy a práva  
Studentská 84, 532 10 Pardubice  
Tana.Karlikova@upce.cz