

Univerzita Pardubice

Fakulta ekonomicko-správní

Racionalizace úspor v oblasti bytového a nebytového hospodaření

na úrovni obcí

Bakalářská práce

2020

Kateřina Matějková

Univerzita Pardubice
Fakulta ekonomicko-správní
Akademický rok: 2019/2020

ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE (projektu, uměleckého díla, uměleckého výkonu)

Jméno a příjmení: **Kateřina Matějková**
Osobní číslo: **E17050**
Studijní program: **B6202 Hospodářská politika a správa**
Studijní obor: **Veřejná ekonomika a správa: Ekonomika pro kriminalisty a celníky**
Téma práce: **Racionalizace úspor v oblasti bytového a nebytového hospodaření na úrovni obcí**
Zadávající katedra: **Ústav ekonomických věd**

Zásady pro vypracování

Cílem práce je charakterizovat proces tvorby úspor ve veřejném sektoru a zhodnotit jejich racionalitu. Na příkladu vybraných obcí analyzovat stav hospodaření s bytovým a nebytovým majetkem obce a zhodnotit racionalitu provedených úkonů ve snaze snižovat nákladovou stránku související s vlastnictvím daného majetku.

Osnova:

- Charakteristika hospodaření obcí a jejich majetkové politiky.
- Charakteristika vybraných obcí.
- Vymezení bytového a nebytového fondu na municipální úrovni daných obcí.
- Analýza a komparace bytového a nebytového fondu vybraných obcí.
- Analýza oblastí pro racionalizaci výdajů ve zkoumané oblasti.
- Zhodnocení dopadů vybraných přístupů k hospodaření s bytovým a nebytovým majetkem obce na socioekonomický potenciál obce.

Rozsah pracovní zprávy: **cca 35 stran**
Rozsah grafických prací: **-**
Forma zpracování bakalářské práce: **tištěná/elektronická**

Seznam doporučené literatury:

KUDA, F., LUX, M. Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení). Praha: Professional Publishing, 2010. ISBN 978-80-7431-026-3.
LUX, M., KOSTELECKÝ, T. Bytová politika: teorie a inovace pro praxi. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7419-068-1.
OCHRANA, F., PŮČEK, M. Dosahování úspor a omezování plýtvání ve veřejném sektoru. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2012. ISBN 978-80-7357-909-8.
OTRUSINOVÁ, M., KUBÍČKOVÁ, D. Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví. Praha: C.H. Beck, 2011. ISBN 978-80-7400-342-4.
PEKOVÁ, J. Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR. Praha: Wolters Kluwer Česká republika, 2011. ISBN 978-80-7357-614-1.
PROVAZNÍKOVÁ, R. Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing, 2015. ISBN 978-80-247-5608-0.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Martin Sobotka, Ph.D.**
Ústav ekonomických věd

Datum zadání bakalářské práce: **2. září 2019**
Termín odevzdání bakalářské práce: **30. dubna 2020**

L.S.

doc. Ing. Romana Provozníková, Ph.D.
děkanka

doc. Ing. Jolana Volejníková, Ph.D.
vedoucí ústavu

V Pardubicích dne 2. září 2019

Prohlášení

Prohlašuji:

Tuto práci jsem vypracovala samostatně. Veškeré literární prameny a informace, které jsem v práci využila, jsou uvedeny v seznamu použité literatury.

Byla jsem seznámena s tím, že se na moji práci vztahují práva a povinnosti vyplývající ze zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, zejména se skutečností, že Univerzita Pardubice má právo na uzavření licenční smlouvy o užití této práce jako školního díla podle § 60 odst. 1 autorského zákona, a s tím, že pokud dojde k užití této práce mnou nebo bude poskytnuta licence o užití jinému subjektu, je Univerzita Pardubice oprávněna ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které na vytvoření díla vynaložila, a to podle okolností až do jejich skutečné výše.

Beru na vědomí, že v souladu s § 47b zákona č. 111/1998 Sb., o vysokých školách a o změně a doplnění dalších zákonů (zákon o vysokých školách), ve znění pozdějších předpisů, a směrnicí Univerzity Pardubice č. 7/2019 Pravidla pro odevzdávání, zveřejňování a formální úpravu závěrečných prací, ve znění pozdějších dodatků, bude práce zveřejněna prostřednictvím Digitální knihovny Univerzity Pardubice.

V Pardubicích dne

Kateřina Matějková

Poděkování:

Děkuji Ing. Martinu Sobotkovi, Ph.D. za pomoc při vedení bakalářské práce. Poděkování patří též pracovníkům vybraných obecních úřadů za spolupráci, při získávání údajů pro praktickou část bakalářské práce.

Anotace

Práce se zabývá charakteristikou majetkové části obce, plýtváním ve veřejné správě a hledáním možných úspor v této oblasti. Část práce se zaměřuje na analýzu bytového a nebytového fondu ve vybraných obcích. Zhodnoceno je také jestli je hospodaření vybraných obcí racionální a jak ovlivňuje sociální stránku v dané samosprávě.

Klíčová slova

bytový fond, nebytový fond, samospráva, úspory, racionalizace

Title

Rationalization of savings in the area of housing and non-housing management at the level of municipalities

Annotation

The work deals with the characteristics of the property part of the municipality, waste in public administration and the search for possible savings in this area. Part of the work focuses on the analysis of housing and non-housing stock in selected municipalities. It is also evaluated whether the management of selected municipalities is rational and how it affects the social side in the municipality.

Keywords

housing fund, non-housing fund, self-government, savings, rationalization

Obsah

Seznam ilustrací a tabulek.....	- 9 -
Seznam zkratk a značek.....	- 10 -
Úvod.....	- 11 -
1 Charakteristika hospodaření obcí a jejich majetkové politiky	- 12 -
1.1 Obec jako jednotka územní samosprávy a právní úprava fungování obce	- 12 -
1.2 Majetek obcí a jak s ním hospodaří.....	- 13 -
1.2.1 Historický majetek obcí	- 13 -
1.2.2 Druhy majetku a formy hospodaření s ním.....	- 14 -
2 Oblasti pro racionalizaci výdajů	- 16 -
2.1 Pojetí efektivnosti ve veřejném sektoru	- 16 -
2.2 Plýtvání a hledání úspor ve veřejném sektoru.....	- 16 -
3 Vymezení bytového a nebytového fondu v Bystřeci a Výprachticích.....	- 20 -
3.1 Bytová politika a nabídka a poptávka v oblasti bydlení.....	- 20 -
3.2 Obec Bystřec	- 21 -
3.3 Obec Výprachtice.....	- 22 -
3.4 Bytový fond v ČR	- 22 -
3.4.1 Bytový fond obce Bystřec	- 23 -
3.4.2 Bytový fond obce Výprachtice.....	- 24 -
3.5 Sociální byty	- 25 -
3.6 Nebytový fond ve vybraných obcích	- 26 -
3.6.1 Nebytový fond obce Bystřec	- 26 -
3.6.2 Nebytový fond obce Výprachtice.....	- 26 -
4 Analýza nákladů, výnosů a komparace bytového a nebytového fondu vybraných obcí	- 28 -
4.1 Analýza bytového fondu v Bystřeci.....	- 28 -
4.2 Analýza nebytového fondu Bystřece	- 31 -
4.3 Analýza bytového fondu Výprachtice.....	- 32 -
4.4 Analýza nebytového fondu obce Výprachtice	- 35 -
4.5 Komparace bytového a nebytového fondu obcí.....	- 37 -
5 Zhodnocení dopadů vybraných přístupů k hospodaření s bytovým a nebytovým fondem.....	- 41 -
5.1 Postup při tvorbě demografických statistik.....	- 41 -
5.2 Celková politika a bytová politika obce Bystřec.....	- 42 -
5.3 Celková politika a bytová politika obce Výprachtice	- 48 -

Závěr.....	- 54 -
Použitá literatura	- 56 -

Seznam ilustrací a tabulek

Obrázky

Obrázek 1 – Vývoj nákladů bytovém fondu v jednotlivých letech pro obec Bystřec	28 -
Obrázek 2 – Náklady a výnosy bytového fondu v jednotlivých letech obce Bystřec	29 -
Obrázek 3 Průměrné ceny nájemného bytových jednotek za rok 2019 v obci Bystřec	30 -
Obrázek 4 – Živnostníci pronajímající si nebytové prostory obce Bystřec za rok 2019....	31 -
Obrázek 5 – Srovnání nákladů a výnosů nebytového fondu obce Bystřec	32 -
Obrázek 6 Vývoj nákladů bytovém fondu v jednotlivých letech pro obec Výprachtice	33 -
Obrázek 7 Náklady a výnosy bytového fondu v jednotlivých letech obce Výprachtice.....	34 -
Obrázek 8 Průměrné ceny nájemného bytových jednotek za rok 2019 v obci Výprachtice.....	34 -
Obrázek 9 Živnostníci pronajímající si nebytové prostory obce Výprachtice za rok 2019	35 -
Obrázek 10 – Srovnání nákladů a výnosů nebytového fondu obce Výprachtice	36 -
Obrázek 11 – Komparace nákladů a výnosů bytových fondů u vybraných obcí	37 -
Obrázek 12 – Komparace průměrné ceny za m ² u vybraných bytových jednotek obcí.....	39 -
Obrázek 13 – Vývoj počtu obyvatel v Bystřeci 1997–2019.....	42 -
Obrázek 14 – Vývoj počtu dětí do 15 let v Bystřeci 2013–2027	44 -
Obrázek 15 – Vývoj počtu dětí do 15 let ve vybraných obcích 2013–2027	44 -
Obrázek 16 – Vývoj počtu obyvatel ve Výprachticích 1997–2019	48 -
Obrázek 17 Základní myšlenka metody BSC pro výstavbu bytového objektu ve Výprachticích	50 -
Obrázek 18 – Vývoj počtu dětí do 15 let ve Výprachticích 2013–2027	51 -
Obrázek 19 Vývoj počtu dětí do 15 let v Čenkovicích a Horních Heřmanicích 2013–2027.....	51 -

Tabulky

Tabulka 1 Průměrná cena za měsíc pro byt o velikosti 60 m ² ve vybraných obcích pro rok 2019	38 -
Tabulka 2 – Komparace nákladů a výnosů nebytových fondů u vybraných obcí.....	40 -
Tabulka 3 – Potenciální přestavby prostor Bystřec	45 -
Tabulka 4 – Potenciální vývoj počtu obyvatel ve Výprachticích.....	49 -

Seznam zkratk a značek

atd.	a tak dále
cca	cirka, přibližně
ČR	Česká republika
ČSÚ	Český statistický úřad
DSO	Dobrovolný svazek obcí
Kč	Korun českých
ORP	obec s rozšířenou působností
tzv.	takzvaný
VS	veřejná správa

Úvod

V současné době je téma racionalizace úspor důležité. Na každé úrovni veřejné správy by se měla řešit otázka, jak a kde dojít k úspoře veřejných zdrojů. Je důležité brát v potaz účinnou racionální úsporu, které lze dosáhnout vyšší hospodárností, efektivností a účelností – tedy takzvané 3E. Organizace veřejné správy mohou pro dosažení úspor zvolit i různé metody, podle kterých ji lze dosáhnout.

Práce se bude zabývat tématem racionalizace úspor v oblasti bytového a nebytového hospodaření na úrovni obcí. Prvně bude charakterizována samotná územní samospráva a její právní úprava. Vlastnictví majetku je pro územní samosprávu důležité, proto bude hospodaření s ním zařazeno do jedné z kapitol. Pro obce byly ohledně majetku významné roky 1949 a 1991, proto jim je vyhrazená část kapitoly. Hospodaření s majetkem souvisí také s efektivitou, efektivností a způsoby, jak lze racionálně ve veřejném sektoru dosáhnout úspor.

Jelikož se práce bude zabývat bytovým a nebytovým fondem, je důležité si charakterizovat bytovou politiku obecně a následně se v práci zabývat vybranými obcemi. Nejprve se zaměří pozornost na obecné charakteristiky obcí a vymezení jejich bytových a nebytových fondů. Následovat budou analýzy jejich fondů včetně výdajové stránky, která bude racionálně zhodnocena. V jedné z kapitol dojde i ke komparaci fondů vybraných obcí a k posouzení provedených úkonů v rámci bytového a nebytového fondu na socioekonomický potenciál obce.

Hlavním cílem práce je charakterizovat proces tvorby úspor ve veřejném sektoru a zhodnotit jejich racionalitu. Na příkladu vybraných obcí poté analyzovat stav hospodaření s bytovým a nebytovým majetkem obce a zhodnotit racionalitu provedených úkonů ve snaze snižovat nákladovou stránku související s vlastnictvím daného majetku.

1 Charakteristika hospodaření obcí a jejich majetkové politiky

1.1 Obec jako jednotka územní samosprávy a právní úprava fungování obce

Územní samosprávou se rozumí území menší než stát samotný, na němž dochází k samostatnému spravování věcí, které jsou veřejné. Obec je decentralizovaná (přesun kompetencí z vyšší úrovně na nižší) jednotka, kde se uplatňuje princip subsidiarity, což je chápáno jako rozhodování na co nejnižší úrovni v rámci veřejné správy. Jelikož dochází k přesunu působnosti na nižší úroveň, je zapotřebí správně hospodařit s veřejnými zdroji. Proto by každá jednotka měla dosahovat co nejvyšší efektivity, a tudíž by mělo docházet k tomu, že plánované veřejné zdroje budou nižší než skutečné.

V České republice existuje dvoustupňový systém samosprávy. První stupeň samosprávy tvoří obce a druhý kraje. Mezi obcí a krajem neexistuje vztah nadřízenosti a podřízenosti. Každá územní samospráva má svoji pravomoc, kterou nemůže narušit jiná územní samospráva. Tudíž nemůže kraj obci přikazovat „co má dělat“ a naopak (Provazníková, 2015, s. 26–27).

Hlavním právním pramenem pro tuto oblast je Ústava České republiky (dále jen ČR), o územní samosprávě se lze dočíst v hlavě 7, článek 99–105. Podle článku 101 Ústavy ČR je obec samostatně spravována zastupitelstvem a je veřejnoprávní korporací, která může mít vlastní majetek a hospodařit podle vlastního rozpočtu.

Obec může zřizovat mnoho organizací, jde především o organizační složky, příspěvkové organizace a samotná obec se může stát i členem svazku obcí (Otrusínová, 2011, s. 6). Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích § 84 se mezi hlavní činnosti samostatné působnosti obce řadí hospodaření obce, sestavování rozpočtu a závěrečného účtu, tvorba peněžních fondů, vyhlášení místních referend, spolupráce s jinými obcemi, vydávání obecně závazných vyhlášek, zřizování obecní policie atd. a dle § 66d v rámci přenesené působnosti ukládání pokut za správní delikty.

Podle zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů mohou obce tvořit svůj rozpočet, upravovat jeho postavení a funkci. Na základě něj mohou založit sbor dobrovolných hasičů, vybudovat a spravovat mateřské školy, základní školy a základní umělecké školy. Dalším předpisem je zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích, který umožňuje obcím vybírat místní poplatky, jedná se o poplatek ze psů, pobytu, užívání veřejného

prostranství, ze vstupného a poplatků za odpady. Obec podle zákona č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování může zřizovat zdravotnická zařízení a podle zákona č. 65/2017 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek může samospráva chránit své občany a předcházet prevenci před návykovými látkami.

1.2 Majetek obcí a jak s ním hospodaří

Jedním z hlavních předpokladů územní samosprávy je vlastnictví majetku a možnost s ním hospodařit. Dopady na rozpočet obce má mimo jiné i hospodaření s majetkem, ale i jak je velký, jakou má strukturu, a hlavně záleží na jeho kvalitě–stavu.

Vlastnictví majetku lze brát z několika hledisek, a to zejména ekonomického, právního a společenského. Je to zásadní prvek obce, pomocí nějž může ovlivňovat rozvoj ekonomiky a společnosti na svém území. Jelikož jsou v souvislosti s majetkem poskytovány veřejné statky a služby, dochází k rozvoji veřejného sektoru. Z majetku obce plynou do rozpočtu příjmy například formou poplatků či nájemného, obec díky němu může žádat i o úvěr od peněžních ústavů. Majetek musí být náležitě spravován a udržován v odpovídajícím stavu, tudíž je zahrnut i ve výdajové části rozpočtu.

Pokud by obec měla nevyužité nebo chátrající budovy, mohlo by dojít k odkupu soukromou osobou nebo podnikatelem, který by mohl v dané lokalitě vystavět nové bytové domy nebo vybudovat podnik, který vytvoří nová pracovní místa. S tím souvisejí i stavební pozemky ve vlastnictví obce, o které třeba nikdo nejeví zájem a obec by je mohla nabídnout dle svého rozvojového plánu. Příkladem je obec XY, kde pozemky nabízejí lidem ještě s finančním příspěvkem na výstavbu jejich rodinného domu. To vše může vést k rozvoji obce a samozřejmě přílivu obyvatel a budoucího příjmů do rozpočtu. (Provazníková, 2015, s. 209–210).

1.2.1 Historický majetek obcí

Nejzásadnějším rokem pro majetek obcí byl rok 1949, kdy došlo ke znárodnění, od té doby byl pouze spravován, a to národními výbory. Po přijetí zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku ČR do vlastnictví obcí byl vybraný majetek navrácen zpět obcím. Jednalo se zejména o pozemky, které byly zastavěné i nezastavěné, které vlastnily

fyzické osoby (tedy vyvlastnění) a pozemky související se stavbou (Provazníková, 2015, s. 212).

Obcím byl majetek navrácen buď na základě zákona, bezúplatným převodem nebo rozhodnutím. Ze zákona se stal obecním bohatstvím historický majetek, jde o věci vlastněné obcemi před rokem 1949. Dalším je původní majetek, se kterým obec hospodařila. Jednalo se o bohatství, které obce spravovaly, ke 24. květnu 1991. Nárok na vlastnictví padlo i na „*obytné domy a rozestavěné objekty komplexní bytové výstavby*“ (Peková, 2011, s. 549). Majetkem obcí se staly z důvodu rozhodnutí také provozovny a státní podniky, u kterých byla obec novým zřizovatelem. Bezúplatným převodem obce získaly zejména cenné papíry, tím pádem se staly například akcionáři v několika vlivných společnostech (Provazníková, 2015, s. 212).

Pokud s majetkem bylo naloženo tak, že došlo k vybudování komunikace nebo domu rodinného, nebo jestliže se staly z lesů a pozemků národní parky, navrácen nebyl. Výjimkou není ani majetek, který byl součástí „*bývalé federace, majetek družstev a nestátních organizací a majetek v restituci*“ (Peková, 2011, s. 548).

1.2.2 Druhy majetku a formy hospodaření s ním

Podle zákona č. 128/2000 Sb., o obcích § 38 má obec povinnost o majetek pečovat, zachovávat ho a rozvíjet. Je tudíž povinna ho chránit před neoprávněnými zásahy a včas uplatnit právo na náhradu škody a vydání bezdůvodného obohacení. Obec má povinnost majetek využívat účelně a hospodárně v souladu se zájmy a úkoly samostatné působnosti a smí se svým majetkem nakládat v rámci vlastnického práva. O majetku musí být vedena evidence, a to pro účely účetní, kontrolu a inventarizaci z účetního hlediska. Obec musí také sledovat, zda dlužníci plní řádně a včas své závazky k majetku obce a dohlížet na to, aby nedošlo k promlčení nebo dokonce zániku vyplývajících práv. Majetek musí být chráněn před zničením, poškozením, odcizením či zneužitím, proto by obec měla zvolit vhodná opatření. Může dojít i k situaci, kdy obec majetek nebude dále potřebovat či využívat, a proto může s majetkem naložit podle stanovených podmínek ve zvláštních předpisech, pokud nestanoví zákon o obcích jinak.

Obce mohou dle, již zmíněného zákona o obcích, § 38, svým majetkem ručit, pouze za daných okolností. Samospráva může garantovat svým majetkem za závazky, pouze pokud se jedná o úvěr na investici s finanční podporou ze státního rozpočtu, státního fondu nebo

národního fondu. Ručení je přípustné i pokud žádá o úvěr na investici do nemovitosti vlastněnou obcí. Může se zavázat také za závazky, pokud je zřizovatelem obec, kraj či stát nebo jejich celková účast na vlastnictví převyšuje 50 %. Ručit lze i za závazky bytových družstev.

Podle § 39 zákona č. 128/2000 Sb., o obcích může obec majetek prodat, směnit, darovat, pronajmout, propachtovat a vypůjčit. Jestliže se rozhodne pro nějaký z těchto kroků, musí svůj záměr nejméně 15 dnů před rozhodnutím vyvěsit na úřední desku, aby se měli možnost všichni potenciální zájemci dozvědět o záměru naložení s majetkem obce, případně vznést připomínky. Obec může se svým majetkem naložit i tak, že ho vloží do právnických osob, které zakládá, spoluzakládá, nebo do DSO. Majetek může předat také svým příspěvkovým organizacím a v neposlední řadě lze svůj majetek pojišťovat, a to především kvůli jeho ochraně.

Dlouhodobou strategii, územní plán, regulační plán, cenovou mapu a rozpočtový výhled by měla samospráva využít při hospodaření s vlastněným majetkem (Provazníková, 2015, s. 215). Podle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu § 18 je územní plán dokumentem, který určuje, jak bude s nezastavěným pozemkem naloženo. Zda bude například využit pro zemědělskou, lesnickou nebo průmyslovou činnost, jestli se užije k infrastruktuře, rozvoji cestovního ruchu, poskytování veřejných služeb nebo se určí jako stavební pozemek pro bydlení. Regulační plán dle stejného zákona § 61 stanovuje podmínky pro využití pozemků s historickou hodnotou, pozemků určených k veřejnému rozvoji nebo upravuje pravidla pozemků s větší stavební úpravou či výstavbou. K zajištění odhadované ceny pozemku slouží cenová mapa, cena pozemku je ovlivňována několika faktory, například jeho stávajícím stavem a jaké funkce má naplňovat, jeho současnou vybaveností a mírou, jíž zhodnocuje životního prostředí atd. (Cenové mapy, 1997).

Majetek obce může mít různou podobu, a to jako nemovitost, která se vyznačuje jako „*orná půda, louky, pastviny, hospodářské lesy, rybníky, zastavěné plochy a nádvoří, stavební pozemky, byty, obytné domy a garáže*“ (Nemovitost, 2020). Bohatstvím mohou být také movité věci jako „*stroje, dopravní prostředky, kancelářské zařízení a nehmotný majetek jako práva duševního vlastnictví a ochranné známky. Do majetku lze zařadit i majetková práva jako pohledávky a finanční investice (cenné papíry a peníze)*“ (Provazníková, 2015, s. 209).

Majetek je financován z běžného rozpočtu, co se týče obvyklých oprav a údržby. Jestliže se jedná o značné investice do rekonstrukcí a oprav v této oblasti nebo přijaté a poskytnuté dotace, příjmy a výdaje spadají do rozpočtu kapitálového. Tím pádem souvisí s tvorbou investic, které překračují jeden rozpočtový rok (Provazníková, 2015, s. 215).

2 Oblasti pro racionalizaci výdajů

2.1 Pojetí efektivity ve veřejném sektoru

S vlastnictvím majetku je spojena efektivita a efektivnost. Efektivitou se chápe přiměřené vynaložení veřejných výdajů na dosažení daného cíle a pojem efektivnost, do jaké míry byl daný cíl naplněn. Efektivnost se rozlišuje na vertikální a horizontální. O vertikální efektivnost se jedná, pokud využité nástroje „pomáhají především těm, kteří to nejvíce potřebují“ (Lux, 2011, s. 51). U horizontální efektivnosti dochází k rovnému zacházení, například o stanovení minimálního užítku ze spotřeby statků a služeb u všech poptávajících, a záleží na tom, jestli se v určitých případech nejedná o vyloučení příjmově nebo sociálně slabších.

S efektivností a efektivitou se pojí axiomy. O axióm efektivnosti se jedná, pokud se díky veřejné podpoře snížila sociální nerovnost, a tudíž tato podpora mířila k domácnostem, které nemají dostatečný příjem. Efektivnost lze změřit tímto postupem: vybraný nástroj bytové politiky za daný rok má svoji částku veřejné podpory, pokud většina z této částky plynula k příjmově znevýhodněným domácnostem, efektivnost byla naplněna. U axiómu efektivnosti „je testování nástrojů bytové politiky náročnější a vyžaduje znalost ekonometrie a simulačního modelování“ (Lux, 2011, s. 52–53).

2.2 Plýtvání a hledání úspor ve veřejném sektoru

Nejprve je zapotřebí si definovat takzvané 3E – efektivnost, účelnost a hospodárnost. Podle zákona č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole § 2 písmeno m) je hospodárnost charakterizována jako použití veřejných zdrojů na zaručení daných úkolů odpovídající kvality, a to za co nejnižší prostředky. Za efektivnost je považováno, podle písmene n) zmíněného zákona a paragrafu, dosažení nejvyššího objemu, kvality a přínosu úkolů vůči vynaloženým prostředkům. Účelností se poté podle § 2 písmene o) zmíněného zákona rozumí využití veřejných zdrojů pro zajištění nejlépe vyhovující míry dosažení cílů za zvolených úkolů.

Pomocí efektivnosti, účelnosti a hospodárnosti lze dojít k odstranění plýtvání a následovně vytvořit úsporu. Za úsporu lze považovat zdroje, které vznikly nad rámec stanovených zdrojů. Hlavním regulátorem rozdělení úspor je ekonomická racionalita, která se dále rozděluje na racionální (účinnou) a neracionální (neúčinnou) úsporu. Neracionální

úspora vyvolává vyšší dodatečné, společenské nebo další náklady a je neefektivní. Účinná racionalita vzniká třemi způsoby, kde lze úspory nalézt, takzvané 3E, a to vyšší hospodárností, efektivností a účinností. Za racionální úsporu se považuje, když se dosáhne vyšší hospodárnosti tím, že plánované náklady budou nižší než skutečné. Docílení vyšší efektivnosti je za podmínky dosažení zvoleného cíle a hospodárného postupu. Všechna tato racionální opatření však nesmí vylučovat vedlejší náklady, které by tím pádem zvyšovaly celkové náklady, tudíž by racionalizace neměla význam (Ochrana, 2012, s. 12–13,192).

Existují dva druhy faktorů, které ovlivňují dosahování úspor, rozlišujeme objektivní a subjektivní faktory. Objektivní faktory lze označit i jako příležitost nebo hrozbu, tedy vnější faktory. Příkladem těchto faktorů jsou „*systemové krize, trendy modernizace veřejné správy, tlak na zvyšování kvality života, tlak na vytváření protikorupčního prostředí, elektronizace a dostupnost internetu, globalizace a požadavek na udržitelný rozvoj*“ (Ochrana, 2012, s. 71–72). Za systemovou krizi lze označit ekonomickou a finanční krizi, které mají za následek snižování daňových příjmů. Mezi trendy modernizace veřejné správy (dále jen VS) lze zařadit New Public Management (uplatňování praktik ze soukromého sektoru, zvyšování kvality služeb a uplatňování principů 3E ve veřejné správě) a Smart Administration (využití moderních technologií ve VS za účelem její efektivity a přátelského pojetí). Nátlak na samosprávu z důvodu zkvalitňování života ze strany občanů je čím dál silnější a je velmi těžké tomu přizpůsobit veřejné zdroje. Elektronizaci VS si v dnešní době žádána stále více lidí, neboť usnadňuje život občanů, může snižovat náklady samosprávy, ale na druhou stranu zvýšit náklady investiční.

Subjektivními faktory jsou vnitřní faktory, které může ovlivnit samospráva sama. Patří sem „*předpoklady pro dosahování úspor a motivace zaměstnanců veřejné správy k výkonu*“ (Ochrana, 2012, s. 73). U zaměstnanců veřejné správy se dbá především na dodržování daných předpisů při jejich činnosti a plnění úkolů. Na druhou stranu by měli být zaměstnanci motivováni, aby měli zájem neplýtvat s veřejnými zdroji. Organizace mají různé důvody, proč se snaží dosahovat úspor, nejzásadnějšími jsou 3E (tedy hospodárnost, efektivnost a účelnost). Dalším důvodem je dosažení úspory díky dodržování a řízení se zákony a stanovenými pravidly.

Samosprávy mají mnoho metod, jak snižovat své náklady a dosahovat úspor. Jedna z metod, podle které lze dosáhnout úspor, je podle Petra Druckera, přístup k optimalizaci a řízení úspor. Drucker říká, že by veřejná správa měla alespoň optimalizovat a podporovat

fungující činnost. Pokud chce obec optimalizovat výdaje, měla by učinit tyto tři kroky, nezabývat se starými a nefungujícími věcmi, ale upoutat pozornost na věci, které fungují, pomáhají organizaci zajišťovat výkon a plodí výsledek. U věcí, u nichž si organizace není jistá, by měla provést analýzu. Optimalizaci však znemožňuje několik skutečností, mezi které lze zařadit neustále se měnící legislativu, oblasti, kterými se legislativa moc nezabývá a zasloužila by je aktualizovat, a z politických záměrů zrušení fungujících věcí. Pokud chce organizace dosahovat úspor, měli by zaměstnanci VS na své úkoly vynakládat přiměřený čas, být pro organizaci přínosem, uplatňovat své silné stránky, zaměřovat se na výkon a prioritní činnost pro organizaci a zvažovat svá rozhodnutí. Než se zaměstnanec rozhodne, měl by zvážit, zda je rozhodnutí nutné, jestli je dostatečně a správně analyzováno, jaká možná řešení má a jaké z nich bude nejoptimálnější. Pokud zvolí dané řešení, musí se zaměstnanec připravit na možné nutné kompromisy a jak se vedení postaví k celkovému rozhodnutí (Ochrana, 2012, s. 84, 167–168).

Pro hledání úspor ve veřejné správě je možné využít také metodu Balanced Scorecard. Podstatou této metody jsou ukazatele, které lze najít ve čtyřech výhledech (Ochrana, 2012, s. 94). Nejdůležitějším výhledem je občan, poté finanční výhled, následuje interní proces, učení a růst (BSC, 2017). U prvku občan by měla organizace vědět, co považuje za důležité, znát jeho potřeby, míru spokojenosti a také co chce. Prvek finanční výhled zahrnuje změny financování a nezbytné úspory v organizaci. Interní procesy slouží pro zjištění spokojenosti občanů a jejich případnou změnu jejich spokojenosti. Interní procesy také zahrnují způsoby, jak může organizace zajistit finance pro svoji administrativu. Do prvku učení a růst se zařazuje, co vše se musí zaměstnanci v organizaci naučit a o co by měli rozšířit stávající technologii. Pokud by organizace chtěla tuto metodu aplikovat, měla by postupovat ve 14. krocích. Nejdříve se organizace rozhodne pro metodu Balanced Scorecard, poté se zanalyzují strategické dokumenty a sestaví se strategické mapy. Následuje upravení strategické mapy dle měřítek, zvolení metody měření a odpovědnosti. Důležité je schválení mapy a zvolených měřítek, rozdělení odpovědnosti na nižší oddělení, proces měření a celkové vyhodnocení. Mezi poslední kroky patří mít plán pro dosažení stanoveného cíle a v neposlední řadě postup zhodnotit a v případě úspěšnosti opakovat. Podstatné je, aby byli zaměstnanci za své úspěchy odměňováni.

Snažení se o úspory může mít, ale i své bariéry. První překážkou je vůbec celková změna vedení, které musí začít jinak myslet. mít snahu prosazovat zvolené úspory a vysvětlit zaměstnancům, že na úsporách mají také svůj zájem, například v podobě odměňování. Druhou

častou překážkou je, že se zaměstnanci o úspory nesnaží, jelikož o to jejich nadřízení nejeví zájem (Ochrana, 2012, s. 94–96, 165–166).

Zdroje ve veřejné správě jsou vzácné, proto je třeba jejich racionalizace. Pokud dojde k plýtvání veřejných zdrojů, nedojde ke splnění stanoveného cíle z ekonomického hlediska. Marněním se zdroji se také rozumí nakládání s veřejnými zdroji, které „*porušují principy hospodárného, efektivního a účelného nakládání s těmito zdroji*“ (Ochrana, 2012, s. 11). Veřejný sektor by měl mít zájem o eliminaci plýtvání a hledat úspory v této oblasti. Mrhání se zdroji může mít několik podob a) neúčelnost, b) přebytečná administrativa, která pro činnost není vůbec důležitá, c) prostoje a nevytíženost zaměstnanců, d) nadmíru vybavená kancelář a zbytečný majetek, e) chyby a opravy v důsledku nezaškolených zaměstnanců, f) zbytečná manipulace se zaměstnanci, (pokud bude například jedna osoba neustále a nesmyslně přebíhat z jedné budovy do druhé), g) chaos a nepořádek na pracovišti, h) ignorace příležitostí a mrhání kreativitou.

3 Vymezení bytového a nebytového fondu v Bystřeci a Výprachticích

3.1 Bytová politika a nabídka a poptávka v oblasti bydlení

Jednou ze základních lidských potřeb je bydlení. Bytová politika jako taková je nedílnou součástí politiky sociální. Obecně lze o bytové politice hovořit jako o „*činnosti soustavy státních orgánů a orgánů obcí, jejímž cílem je zabezpečit celkové podmínky pro uspokojování bytových potřeb lidí*“ (Peková, 2012, s. 351). Státní bytová politika je „*vytváření vhodného právního, institucionálního a fiskálního prostředí*“ (Bytová politika, 2020) na trhu pro osoby a jejich činnost. Stát je v případě bytové politiky zastoupen ústředními orgány (Ministerstvo pro místní rozvoj, Ministerstvo financí atd.) a místními orgány, jako jsou například obce (Peková, 2012, s. 351–352). Na trhu s byty mají být orgány nestranné co se týče ekonomického fungování, naopak by měly podporovat skupiny domácností, které si nemohou z různých důvodů zajistit bydlení z vlastních prostředků. Cílem bytové politiky je lepší finanční dostupnost, příspěvky na bydlení lidem s nižšími příjmy, větší a kvalitní nabídka bytů, podpora majitelů a jejich bytového fondu a v neposlední řadě monitoring nástrojů bytové politiky (Bytová politika, 2020).

Mezi nástroje státu lze zařadit regulaci nájemného (pro krajní situace až přidělení bytů), dostatečné poskytování informací o dostupných bytech na trhu, posilování konkurence, kde se na trhu střetává veřejná a soukromá nabídka bytů, subvencování, což je výstavba bytových objektů z veřejných prostředků, podpora bydlení, poskytování úrokových dotací, stavebních spoření a půjčky pro mladé. Obce v bytové politice mohou využívat například nástroje jako podpora bydlení, bezúročné půjčky z bytového fondu, regulace nájemného a poskytování informací o volných bytech (Valentová, 2020).

Nástroje bytové politiky mohou pomoci třem druhům domácností. Využití úrokových dotací, vede ke snížení hypotečních splátek, tento nástroj je určen domácnostem, které mají vyšší příjmy. Domácnosti s průměrnými příjmy mohou využít nabídky zvýhodněných úvěrů a podporu státu v rámci stavebního spoření. Domácnostem s nízkým příjmem je umožněno využití obecního nájemného bytu. Začínajícím rodinám a párům je umožněna v podobě nabídky a poptávky podpora bydlení. Nabídková podpora je realizována pomocí nově postavených bytů, a to jak nájemních, tak sociálních. Poptávková podpora je poté zacílena na pomoc občanům,

kteří chtějí začít bydlet ve vlastním. Umožňují jim využít výhodných úvěrů a úrokových dotací (Kuda, 2010, s. 139, 142).

Ideální bytová politika se nevyskytuje, a to kvůli tomu, že se stále mění ekonomické podmínky, a s tím související okolnosti na trhu s byty, proto je nutná flexibilita bytové politiky. Flexibilita, efektivnost a efektivita jsou tři důležitá kritéria, pomocí nichž se hodnotí úspěšnost nástrojů bytové politiky. Stát chce dosáhnout i rovnováhy bytového systému, tudíž aby poptávající měl možnost se rozhodnout, zda bydlet v nájmu, nebo mít vlastní bydlení. Poptávající se v případě vlastního bytu k majetku chová lépe a je ochotný do něj i více investovat, protože ví, že investuje do svého (Lux, 2011, s. 28, 33, 54).

V dlouhém období je nabídka a poptávka na trhu s byty ovlivňována několika faktory. Na straně poptávky je prvotním faktorem rozhodnutí poptávajícího, jestli bude bydlet tzv. ve vlastním, nebo jestli si byt pronajme. Bydlení ve vlastním ovlivňuje především jaký bude mít poptávající příjem, za jakých podmínek bude moci dosáhnout na hypotéku, výše úrokové míry a z neekonomických faktorů lze zmínit například demografický vývoj v dané zemi. Na straně nabídky hraje roli stávající cena bytů a pořizovací cena nových bytů (Lux, 2011, s. 42–43). Jak uvedli Green a Malpezzi: „*Mnoho studií předpokládá, že demografická situace primárně určuje počet domácností, a tak i poptávku po bydlení*“ (Green, 2003, s. 7).

Nyní byla bytová politika vymezena na obecné úrovni a dále dojde k vymezení bytových a nebytových fondů na příkladu konkrétních dvou vybraných obcí.

3.2 Obec Bystřec

Obec Bystřec se nachází v podhůří Orlických hor. První písemnou zmínku můžeme datovat k roku 1304, ale datum vzniku obce je 1. července 1973 (Novák, 2010, s. 10). Bystřec se rozkládá na 1 807 hektarech. Oficiálně tvoří jeden celek, ale podle místních obyvatel má několik částí: Bystřec, Bystříčko a Sedmidvory. V této obci je 365 domů, ve kterých se trvale žije, a 98 rekreačních objektů. Celkem je zde 463 obytných domů. Obecní úřad k říjnu 2019 eviduje 1 156 obyvatel z toho 25 cizinců. Bystřec není obec s rozšířenou působností ani pověřeným obecním úřadem. Obec patří do správního obvodu ORP Žamberk, které je vzdáleno 17 km. Pověřenou obcí je sousední město Jablonné nad Orlicí, vzdálené 3,5 km. Samospráva vykovává základní úkoly státní správy a funguje zde státní projekt Czech POINT.

Obec má zastupitelstvo tvořené 13 členy a radu o pěti členech. Je zde zřízen finanční i kontrolní výbor, komise výstavby a sportu, komise životního prostředí a kulturní komise (Úřad Bystřec, 2019). Funguje zde jedna příspěvková organizace, kterou je Základní škola a Mateřská škola Bystřec. Obecní úřad eviduje čtyři organizace, jež připravují pro obyvatele různé akce a přispívají k rozvoji kultury obce. Jedná se o Klub důchodců Bystřec, Sbor dobrovolných hasičů Bystřec, Myslivecké sdružení Bystřec, Tělovýchovná jednota Sokol Bystřec a Skautský oddíl Bystřec (Benešová, 2019).

3.3 Obec Výprachtice

Výprachtice leží v podhůří Orlických hor a stejně jako obec Bystřec má první písemnou zmínku roku 1304 a datum vzniku obce také 1. července 1973. Výprachtice zaujímají celkem 2 172 hektarů. Oficiálně se obec nazývá Výprachtice, ale celek tvoří Výprachtice, Koburk a Valteřice. V obci se nachází 266 domů a 180 rekreačních objektů. Obecní úřad eviduje 948 obyvatel k říjnu 2019. Výprachtice nejsou obec s rozšířenou působností ani pověřeným obecním úřadem. Obcí s rozšířenou působností a zároveň pověřenou obcí je 11 km vzdálený Lanškroun. Výprachtice vykonávají státní správu v základním rozsahu a funguje zde státní projekt Czech POINT.

Obec na základě počtu svých obyvatel má pouze zastupitelstvo, finanční a kontrolní výbor (Úřad Výprachtice, 2020). V obci jsou dvě příspěvkové organizace, Mateřská škola Výprachtice a Základní škola Jindřicha Pravečka. Výprachtice evidují dalších osm organizací, které připravují pro obyvatele různé akce a přispívají tak ke kultuře v obci. Organizacemi jsou Dechová hudba Výprachtice, Klub důchodců Výprachtice, Myslivecké sdružení Výprachtice, Občanské sdružení Naše Výprachtice, Sbor dobrovolných hasičů Koburk, Sbor dobrovolných hasičů Výprachtice, Tělovýchovná jednota Sokol Výprachtice a Výprachtické kukátko, které se věnuje hlavně dětem (Bašková, 2019).

3.4 Bytový fond v ČR

Bytovým fondem se myslí ucelený soubor bytů, v tomto případě ve vlastnictví samosprávného celku. Bytový fond prošel od roku 1970 razantním vývojem. Největší nárůst byl v 70. letech 20. století, kdy došlo k postavení cirká (dále jen cca) 560 000 bytů. V dalších letech došlo k útlumu výstavby a mezi roky 2001 a 2011 došlo opět k růstu, důvodem bylo vrácení rekreačních bytů zpět do bytových fondů.

Co se týče vybavenosti bytů od 70. let 20. století byl zaznamenán výrazný pokrok. V bytech došlo k zavedení plynu, vodovodu, připojení na kanalizační síť, značné modernizaci koupelny a splachovací toalety, výrazné zlepšení nastalo u ústředního a etážového topení (Bytový fond, 2011).

3.4.1 Bytový fond obce Bystřec

V obci o bytovém fondu rozhoduje obecní rada, a ta také schvaluje v rámci fondu veškeré změny. Při rozhodování o udělení bytu se neřídí žádnou směrnicí. Členové se rozhodují na základě toho, zda se jedná o matku samoživitelku, začínající rodinu, seniora nebo jinou osobu v tíživé situaci, která potřebuje pomoci s bydlením, a posuzují zájemce dle naléhavosti. Tato pravidla jsou stanovena po dohodě mezi radou, zastupitelstvem a starostou obce. Proces začíná uvolněním bytu, následuje rozhodnutí rady, kdo obsadí prázdný byt. U všech případů se zvažuje životní situace a příjem uchazečů, po vyhodnocení se kontaktuje budoucí nájemce. Na žádosti je nutné mít uvedeno telefonní číslo pro rychlost vyřízení a případné přidělení bytu. Čekací doba se nedá jednoznačně určit, někdy se jedná o rok, jindy například o roky dva. Tito žadatelé o byt už většinou nejsou aktuální, tudíž se pořadí dalších částečně urychlí.

Byty, které jsou postaveny ze státní dotace, je možné pronajmout pouze samostatně žijící osobě, jejíž příjem nepřesáhl po šest měsíců 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství. Další podmínkou je, že se nesmí jednat o movitého jedince (nesmí vlastnit žádnou nemovitost ani mít vlastnické právo). Tyto podmínky platí i pro ostatní potenciální spolubydlící žadatele.

Bystřec vlastní 30 bytových jednotek nacházejících se v devíti objektech. Jsou obyvatelné a jeden z těchto bytů se bude přestavovat. Obci se podařilo vykoupit jeden chátrající objekt, který plánuje celý zrekonstruovat, v důsledku čehož vzniknou čtyři nové bytové jednotky. Nyní se tento projekt nachází ve fázi dokumentace. Během let 2014–2018 se sazby nájemného neměnily. Jelikož chce obec poskytovat rodinám a mladým párům snazší start do života, alespoň co se týče nákladů na bydlení, je k občanům sociální a nemá vysoké nájemné. V této obci nemají problém ani s neplatiči, není proto třeba zasahovat či vystěhovávat nájemníky kvůli neplacení nájemného. V současné době není k pronájmu žádný volný byt. Co se týká hrazení oprav, výměny vybavení a malých rekonstrukcí, jsou dvě možnosti. Nájemce si vše uhradí sám a zůstane mu nájemné jako doposud, nebo náklady proplatí obec a nájemci se zvýší nájemné. Toto rozhodnutí je čistě na nájemníkovi (Benešová, 2019).

V Bystřeci je podle Českého statistického úřadu (dále jen ČSÚ) pro rok 2011 průměrná obytná plocha 75,6 m² a průměrný počet osob žijících na této ploše 2,76 osob (Bytový fond, 2011). Současný reálný stav ze získaných informací pocházejících z interních materiálů Bystřeckého obecního úřadu je, že průměrná obytná plocha pro 30 bytových jednotek je 56,4 m² a průměrný počet osob, který na této ploše žije je 2,33 nájemníků.

3.4.2 Bytový fond obce Výprachtice

O bytovém fondu rozhoduje buď starosta nebo zastupitelstvo a vysloví se na základě Směrnice č. 1/2005 (Bašková, 2019).

O postupu pronajímání bytů pro příjmově vymezené osoby pojednává článek 2 Směrnice č. 1/2005. Byt postavený ze státní dotace lze pronajmout: samostatně žijící osobě, které nepřesáhl příjem po šest měsíců 0,8násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství; osobě s dalšími členy domácnosti, jestliže průměrný měsíční příjem domácnosti nepřesáhl po 6 měsíců 1,5násobek průměrné měsíční mzdy za národní hospodářství. Nájemní smlouvu obec může uzavřít, pokud nájemce nemá vlastnické nebo spoluvlastnické a jemu obdobné právo k bytu ani k bytovému domu, podmínku musí splňovat i další členové domácnosti, kteří mají v bytě bydlet. Tyto podmínky musí splňovat i nájemce, který žádá o sociální byt, tedy byt postavený ze státní dotace. Kritéria pro pořadí žadatelů o byt stanovuje článek 3 Směrnice č. 1/2005. Tento pořadník se uplatňuje, pokud je splněn článek 2 Směrnice č. 1/2005. Kritéria jsou: samoživitel(ka) pečující o postižené dítě, samoživitel(ka) pečující nejméně o dvě děti do 15 let věku, samoživitel(ka) pečující nejméně o jedno dítě nad 15 let, které je na něho odkázáno výživou, samoživitel(ka) pečující nejméně o jedno dítě do 15 let věku, úplná rodina nebo druh a družka pečující o postižené dítě nebo postiženého jiného příslušníka rodiny, další pořadí je osoby v tíživé životní situaci, osoba vykonávající činnost pro obec, samostatně žijící osoby.

Výprachtice mají ve vlastnictví 34 bytových jednotek, které se nacházejí v šesti objektech. Všechny byty jsou obsazené a jeden byt je momentálně v rekonstrukci. Obec vlastnila 35 bytů, ale jeden byl zrušen a nyní je tam archiv obce. V jedné bytové jednotce obec vystavěla i dva byty s bezbariérovým přístupem, které jsou určeny pro osoby se zdravotním postižením. Během let 2014–2016 se sazby nájemného neměnily. Nově uzavírané smlouvy od roku 2017 se sazba za m² zvýšila o 10 Kč. Pokud si nájemci hradí nějaké opravy samy, jde pouze o drobné opravy (do 100 Kč na m² za rok). Pokud je tato částka převyšena, je nutné,

aby náklady, které nájemce vynaložil, doložil účetním dokladem. Jen za této podmínky, může být vyplacena daná částka (Bašková, 2019).

Podle ČSÚ pro Výprachtice a rok 2011 byla průměrná obytná plocha 76,6 m² a průměrný počet osob žijících v nájmu 2,78 osob (Bytový fond, 2011). Podle aktuálních načerpaných informací pocházejících z interních materiálů Výprachtického obecního úřadu je průměrná obytná plocha pro 34 bytů 53,43 m² a průměrný počet nájemníků je 2,26 nájemníků.

3.5 Sociální byty

Sociální bydlení se poskytuje osobám, kterým hrozí bezprostřední bytová nouze, kteří již v bytové nouzi jsou, nebo platí nepřiměřenou část příjmů (více než 40 % disponibilních příjmů) na bydlení. Aby člověk sociální byt dostal, musí splnit specifické smluvní podmínky vyplývající z principů solidarity, potřeby, bydlení v bytě, nediskriminace, nesegregace, posilování kompetencí, prevence a subsidiarity. Z těchto principů je tedy nutná pomoc potřebným osobám s bydlením v důstojných podmínkách – nájemci mají stejné povinnosti jako nájemci „normálních“ bytů – zákaz jakékoli diskriminace a přizpůsobení podmínek dané lokalitě.

Za sociální byt lze považovat zkolaudovaný byt, který se nenachází v oblasti, kde se vyskytují sociálně vyloučení lidé. Poskytuje se těm osobám, u kterých se rozhoduje o bytové nouzi. Tyto byty, se dají využít i jako krizové bydlení. Jedná se o poskytnutí bytu osobám, jež se nedopatřením ocitli bez domova. Byty jsou ihned dostupné a pronajímají se do jednoho roku. Za tuto dobu se osoby mají čas vzpamatovat z krizové situace a začít se osamostatňovat i v oblasti bydlení.

Sociální byty jsou určeny zejména osobám, které žijí venku, v ubytovnách nebo azylových domech, prozatímně u rodiny či přátel, v ohrožení vystěhování, v přelidněných a neobyvatelných bytech. Může se jednat i o případ, kdy osoba čerpá sociální dávky na podporu bydlení (Sociální bydlení, 2016). Podle Luxe a Kosteckého se za sociální bydlení považuje nájemné bydlení s cenou pod úrovní tržního nájemného a je poskytováno „*příjmově, sociálně a zdravotně znevýhodněným obyvatelům*“ (Lux, 2011, s. 59).

3.6 Nebytový fond ve vybraných obcích

Za nebytový prostor je považovaná místnost nebo místnosti, které jsou stanoveny pro jinou činnost, než je bydlení. Zda se jedná o nebytový prostor určí stavební úřad. Mezi tyto prostory se řadí například „*kancelář, obchodní prostory, garáž, sklady a restaurace*“ (Nebytový prostor, 2020). Nebytovým fondem je poté soubor nebytových prostor, které jsou spravovány v tomto případě obecními úřady.

3.6.1 Nebytový fond obce Bystřec

O nebytovém fondu v této obci rozhoduje obecní rada. Bystřec má celkem 10 nebytových prostor, které si mohou například občané pronajímat na poskytování služeb. Nyní se pronajímá osm jednotek a jednu spravuje obec sama. U jedné, která je nyní volná, obecní rada zvažuje, zda by nebylo vhodné ji celou přestavět, zrekonstruovat a vytvořit z ní další bytový objekt, nebo prodat.

Nebytový prostor si pronajímají zejména občané této samosprávy a poskytují tím služby ostatním občanům. V této samosprávě jde o služby kadeřnické, kosmetiku, masáže, manikúru a pedikúru, cukrárnu, která funguje pouze jako výrobná a není možnost se zde občerstvit, a knihovnu, kterou zřizuje obecní úřad, tyto služby jsou k nalezení v „domu služeb“, jak samospráva budovu nazývá. Lékařské služby jsou poskytovány v sídle Bystřeckého úřadu, jedná se o zubaře, praktického lékaře a pediatra. Výnosy z nájemného jsou v obci nižší, protože samospráva chce v obci udržet lékaře, aby občané nemuseli nikam dojíždět. Příkladem udržení služeb v Bystřeci je odpouštění nájmu nebo jen symbolické nájemné (Benešová, 2019).

3.6.2 Nebytový fond obce Výprachtice

O nebytovém fondu ve Výprachticích rozhoduje starosta i zastupitelstvo. Výprachtice mají celkem 10 nebytových jednotek. V současné době se pronajímá osm jednotek a jednu si obec spravuje sama. Zbylá jednotka je volná, pokud by se našel zájemce, ihned by došlo k pronájmu. Obec z této jednotky zamýšlí udělat bytovou jednotku, nebo někomu prostor pronajmout, jiné záměry zatím nejsou.

Samospráva umožňuje podnikatelům v obci rozvíjet svoji činnost a zároveň zajišťuje prostory pro služby, které živnostníci poskytují občanům. Jedná se o kadeřnictví, pedikúru, manikúru, pohostinství Penzion U Jana a jídelnu pro základní školu. Zastřešuje i lékařské

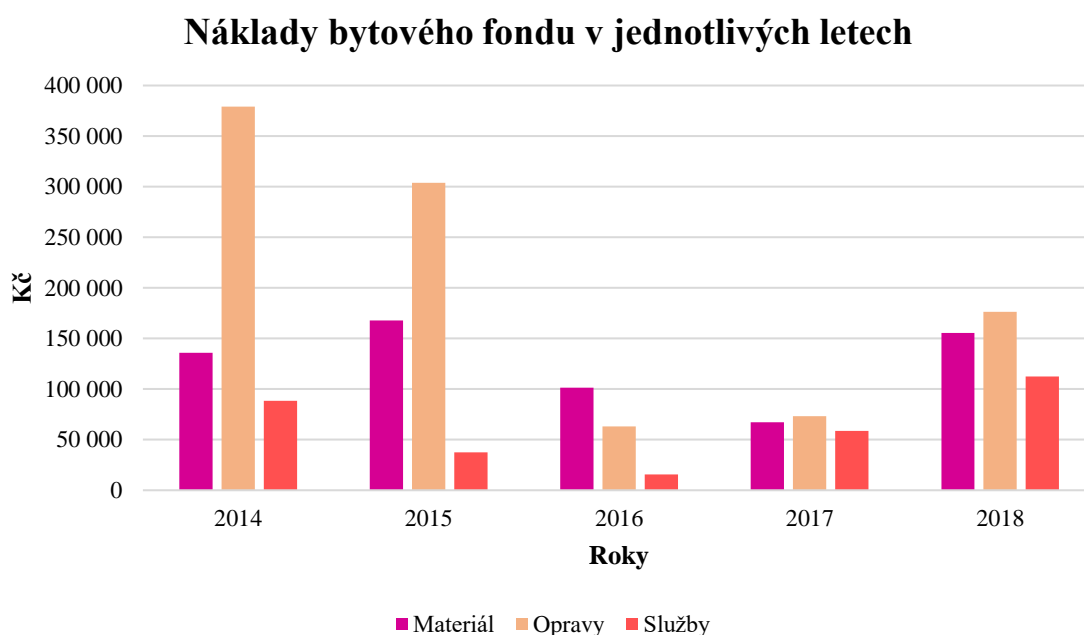
služby, pediatrii a zubního lékaře. Obec je organizační složkou pro knihovny ve Výprachticích a Koburku, takže z nich neplynou nájemní. Výnosy z nájemného v obci každým rokem klesají z důvodu zajištění základních zdravotních služeb v obci. Samospráva chce v obci udržet lékaře, aby občané nemuseli nikam dojíždět. O udržení se snaží tím, že nájemcům poskytují prostory za symbolickou cenu nebo odpouští celé nájemní (Bašková, 2019).

4 Analýza nákladů, výnosů a komparace bytového a nebytového fondu vybraných obcí

4.1 Analýza bytového fondu v Bystřeci

V letech 2014 a 2015 došlo k přestavbě „domu služeb“, kde se v prvním patře nachází pět zcela nových bytových jednotek. Obec přestavbu realizovala svépomocí, proto jsou vysoké náklady především na opravy, poté materiál, který byl při opravě použit, a nakonec využila na drobné služby specializované firmy. Následující dva roky šlo pouze o drobné či běžné opravy. V roce 2018 došlo ke kompletní rekonstrukci bytové jednotky, která byla v havarijním stavu. Tato přestavba se protáhla i do roku 2019, proto jsou v těchto dvou letech vynaloženy vyšší náklady především na opravy, poté materiál, který byl použit, a nakonec služby.

Racionálním úkonem snižující nákladovou stránku byla rekonstrukce „domu služeb“, kdy obec realizaci provedla prakticky svépomocí (náklady 950 000 Kč), místo toho, aby využila služeb stavební firmy (náklady 1 500 000 Kč). Kvalita odvedená práce se dá hodnotit kladně, jelikož nedochází k opravám či haváriím, které by byly způsobeny špatně odvedenou prací.

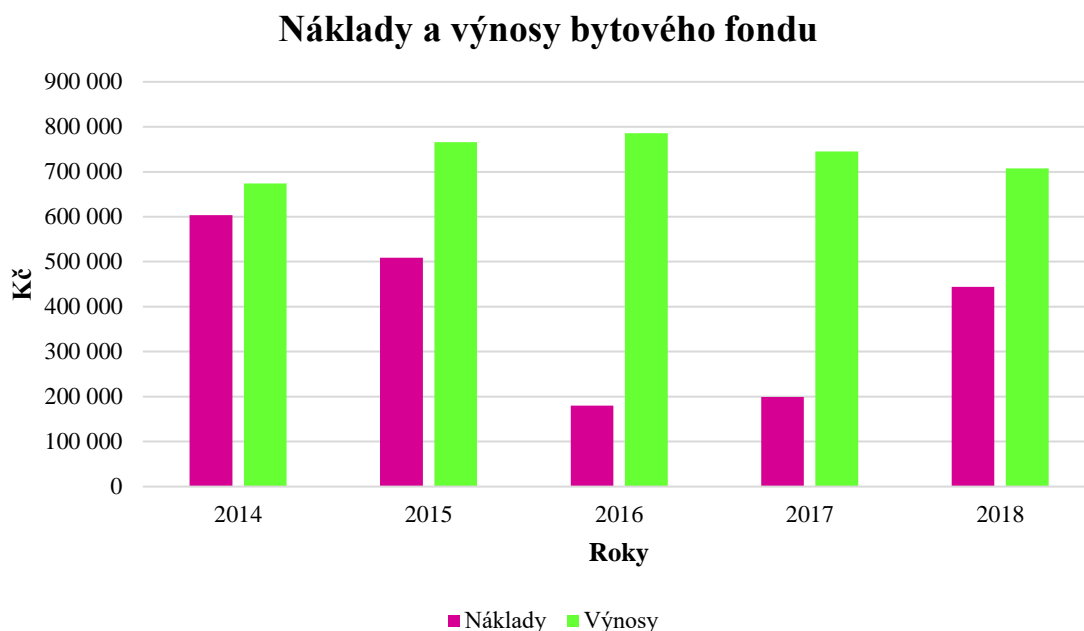


Obrázek 1 – Vývoj nákladů bytovém fondu v jednotlivých letech pro obec Bystřec

Zdroj: *Hospodářská činnost Bystřec pro dané roky.*

Bystřecké výnosy z pronájmů jsou za sledovaná období mírně kolísavé. Důvodem snížení je zejména to, že se bytová jednotka nepronajímala z důvodu rekonstrukce nebo zrovna o daný byt nebyl zájem. Tento jev se vyskytl v roce 2014, 2015 a 2018. Jak lze vyčíst z grafu výnosy se průměrně pohybují kolem 735 000 Kč.

Co se týče nákladové stránky, nejvíce se v letech 2014 a 2015 na nákladech podílely opravy a poté nakoupený materiál. To vše z důvodu přestavby objektu. U roků 2016 a 2017 jde o běžnou údržbu fondu. Náklady oproti minulým rokům v roce 2018 stouply o polovinu, protože došlo k rekonstrukci bytové jednotky.

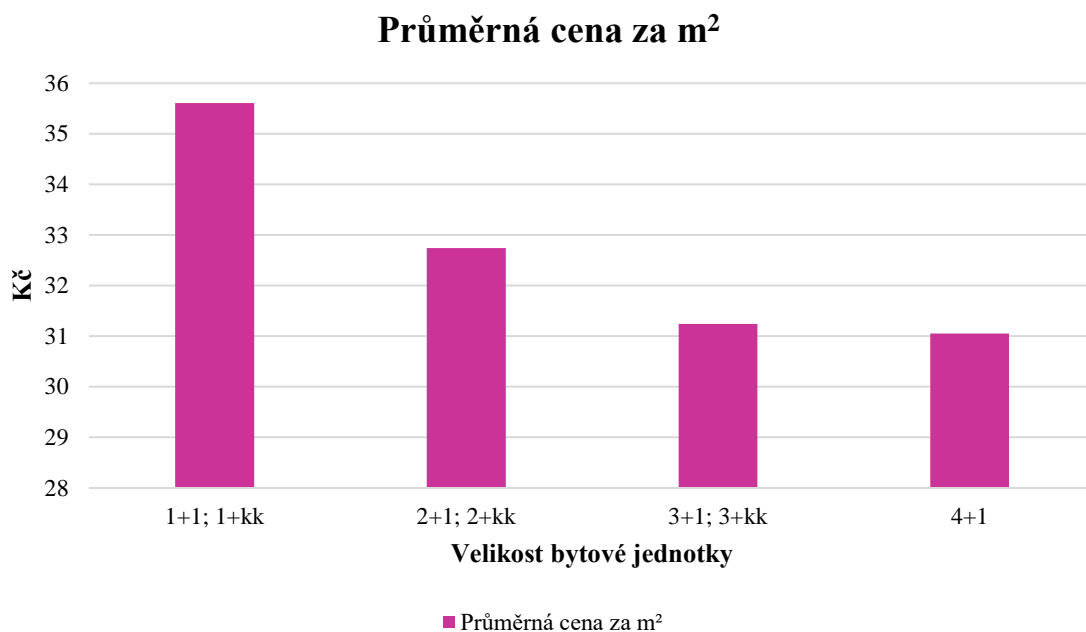


Obrázek 2 – Náklady a výnosy bytového fondu v jednotlivých letech obce Bystřec

Zdroj: *Bytové hospodářství Bystřec pro dané roky.*

Obec vlastní celkem 14 jednotek v kategorii 1+1 a 1+kk, tato kategorie má průměrnou cenu 35,61 Kč/m². Kategorie 2+1 a 2+kk obsahuje 10 bytových jednotek a jejich průměrná cena je 32,74 Kč/m². Do 3+1 a 3+kk kategorie spadají čtyři byty a jejich průměrná cena činí 31,24 Kč/m². V kategorii 4+1, která má pouze dva, činí průměrná cena 31,05 Kč/m².

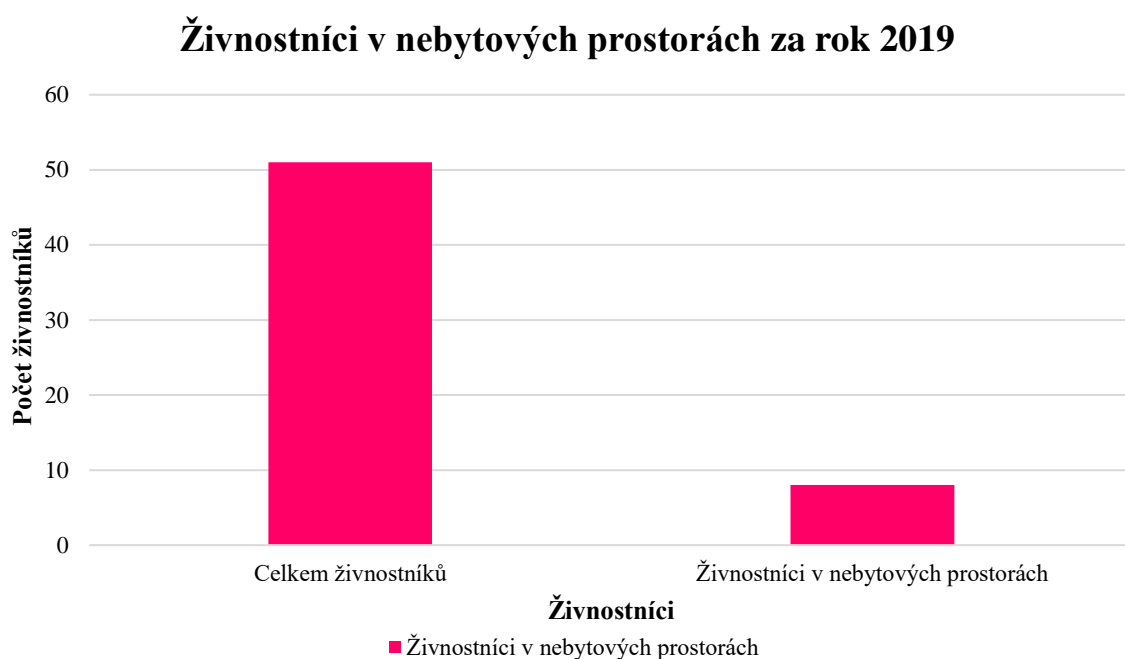
Největší příjem z nájmu má obec z jednotek kategorie 2+1 a 2+kk, poté 1+1 a 1+kk, dále 3+1 a 3+kk, a nakonec 4+1, kategorie bytů je tedy seřazena dle výnosnosti.



Obrázek 3 – Průměrné ceny nájemného bytových jednotek za rok 2019 v obci Bystřec
Zdroje: *Seznam bytů a sazby*. Bystřec, 2019.

4.2 Analýza nebytového fondu Bystřece

V Bystřeci poskytuje služby celkem 51 živnostníků a firem. Z toho si osm z nich pronajímá nebytové prostory obce a z těchto osmi jsou tři lékaři. Jedná se především o živnostníky, kteří poskytují služby pro obyvatele, například kadeřnictví, pedikúra, manikúra, kosmetika a cukrárna (Benešová, 2019).



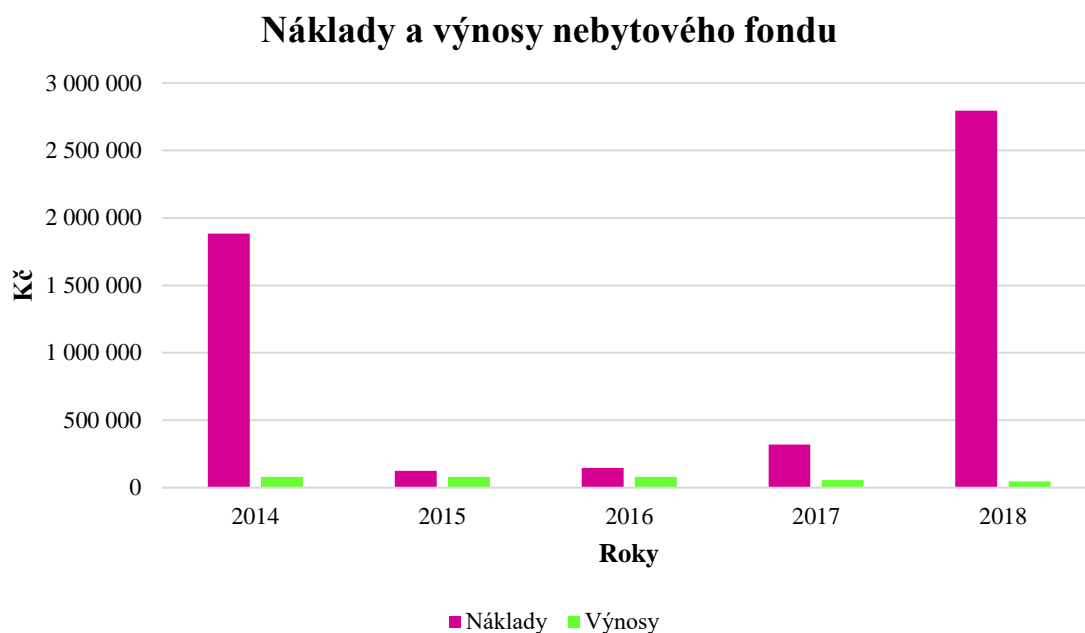
Obrázek 4 – Živnostníci pronajímající si nebytové prostory obce Bystřec za rok 2019

Zdroj: *Firmy a živnostníci*. Bystřec, 2019.

Obrázek 5 znázorňuje, že v roce 2014 došlo k přestavbě „domu služeb“ a vznikly tak prostory pro poskytování služeb a knihovna, která je organizační složkou obce. Nájemníci využily prostory pro poskytování kosmetiky, pedikúry a manikúry, masáže a kadeřnictví. Přestavba trvala více než rok, proto se náklady přelévají i do roku 2015. Rok 2016 byl nejméně nákladový, jednalo se pouze o běžné opravy a údržbu. V roce 2017 začala rekonstrukce obecního úřadu, ale hlavním rokem pro rekonstrukci byl rok 2018, kdy byly nejvyšší náklady za celé sledované období. Výnosová stránka nebytového fondu v této obci je prakticky zanedbatelná, ceny nájemného jsou pouze symbolické a slouží pouze za účelem udržení služeb v obci.

Racionálními kroky snižujícími nákladovou stránku nebytového fondu je oprava „domu služeb“, obec rekonstrukci provedla prakticky svépomocí (náklady 1 800 000 Kč),

s minimálním využitím služeb stavební firmy, pokud by celou stavbu realizovala stavební firma, náklady by se vyšplhaly až na 2 500 000 Kč. Odvedená práce, kterou vynaložili pracovníci obce se dá hodnotit kladně, jelikož nedochází k opravám či haváriím, které by byly způsobeny nekvalitně odvedenou prací.



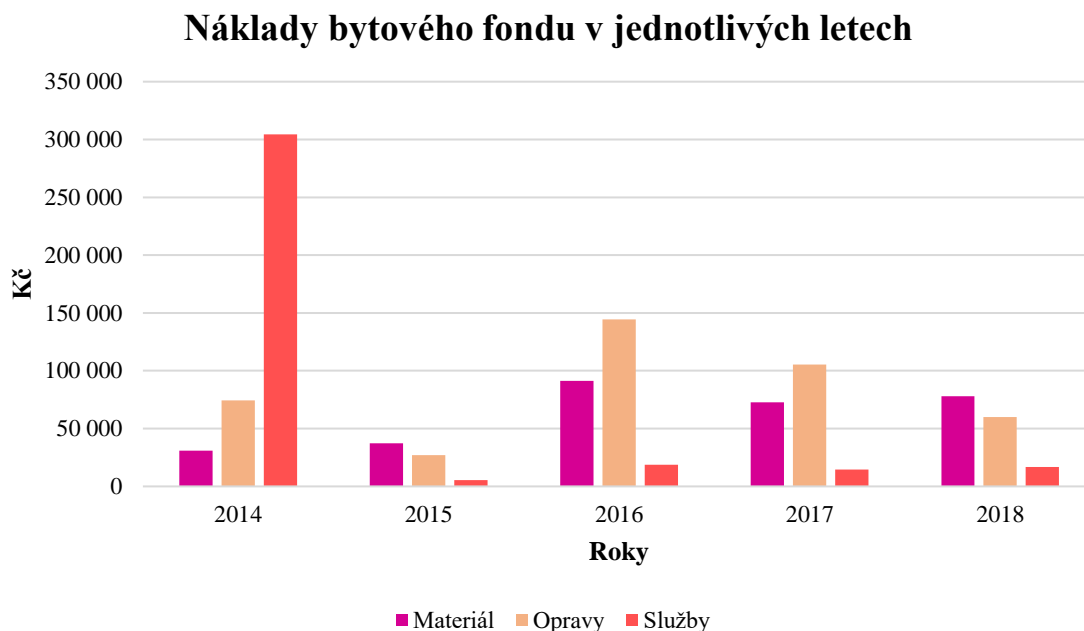
Obrázek 5 – Srovnání nákladů a výnosů nebytového fondu obce Bystřec

Zdroj: Benešová, Ludmila. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Bystřec*. Bystřec, 24. 10. 2019.

4.3 Analýza bytového fondu Výprachtice

Obrázek 6 zobrazuje, že v roce 2014 jsou vysoké náklady na služby (304 493 Kč) z důvodu výstavby odvodňovací úpravy za bytovou jednotku, aby do domu nezatékala přírodní voda. V roce 2015 se žádná velká rekonstrukce či oprava bytů nekonala. Pro rok 2016 rostou náklady na materiál a s tím spojené opravy. Tento nárůst vznikl z důvodu nákupu materiálu a vybavení pro rekonstrukci. Šlo zejména o výměnu podlah, kuchyňských linek, dveří, sprchových koutů či elektrických rozvodů a vodního potrubí. V roce 2017 a v první polovině roku 2018 šlo o opravu tří bytů najednou. Jednalo se o výměny sprchových koutů, bojlerů, kuchyňských linek a renovaci střechy na jednom z objektů.

Krokem snižujícím nákladovou stránku bytového fondu byla výstavba odvodňovací hráze (400 000 Kč), která do budoucna předchází vytopení jednoho bytového objektu, který by se musel opravovat (500 000 Kč).

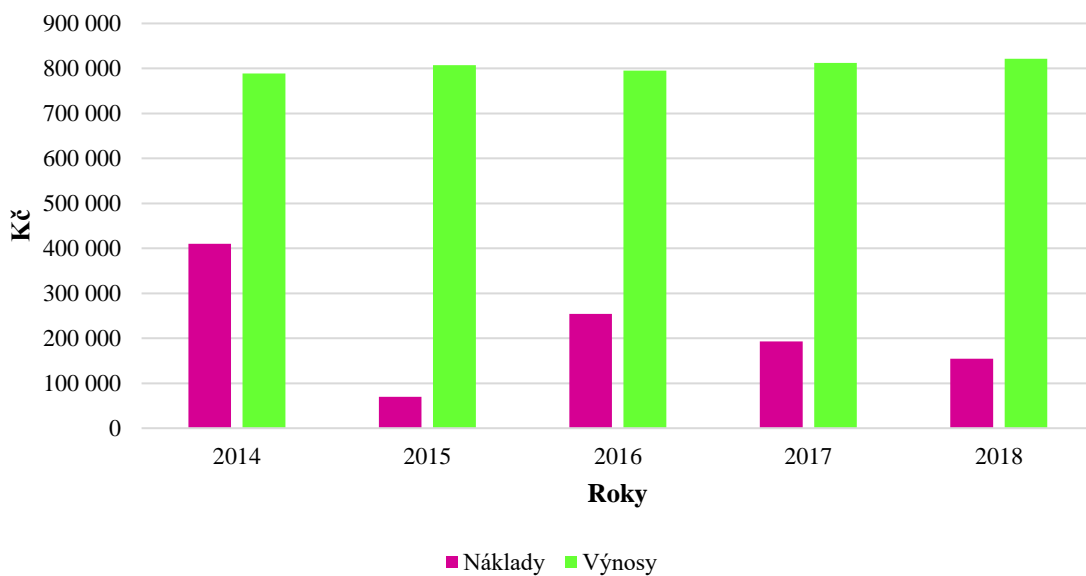


Obrázek 6 – Vývoj nákladů bytovém fondu v jednotlivých letech pro obec Výprachtice

Zdroj: *Náklady na bytový fond Výprachtice za vybrané období*

Níže uvedený obrázek 7 analyzuje výprachtické výnosy z pronájmu bytů, které jsou za sledované období stálé. Je to z důvodu vždy naplněné kapacity, pokud stávající nájemce odejde, hned se nastěhuje nový. Pozvolný nárůst výnosů je zapříčiněn tím, že se zvýšila cena nájemného. Každý rok se výnosy pohybují kolem 800 000 Kč. Náklady před rokem 2014 nebyly vysoké zejména z důvodu neinvestování do této oblasti. V roce 2014 začal nově zvolený starosta realizovat nejdůležitější opravy bytů. Obecní úřad má v dnešní době problém sehnat solidní a důvěryhodné firmy pro realizaci oprav a rekonstrukcí. Vývoj nákladů, zřejmý z grafu níže, je spojen s obrázkem 6. V roce 2015 se žádné velké opravy či nákupy materiálu nerealizovaly. Šlo jen o běžné náklady, které jsou každý rok – například kominické služby a revize hasičských přístrojů. Ve zbývajících třech letech náklady opět rostly, důvodem jsou postupné opravy bytů a nákupy materiálu.

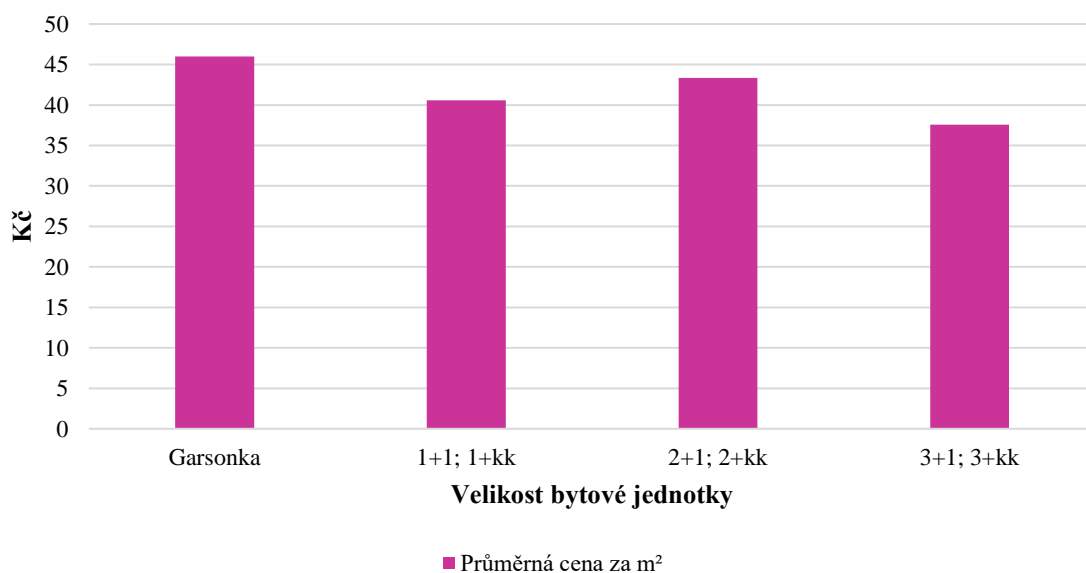
Náklady a výnosy bytového fondu



Obrázek 7 – Náklady a výnosy bytového fondu v jednotlivých letech obce Výprachtice

Zdroj: *Výnosy a náklady bytového fondu Výprachtice za vybrané období.*

Průměrná cena za m²



Obrázek 8 – Průměrné ceny nájemného bytových jednotek za rok 2019 v obci Výprachtice

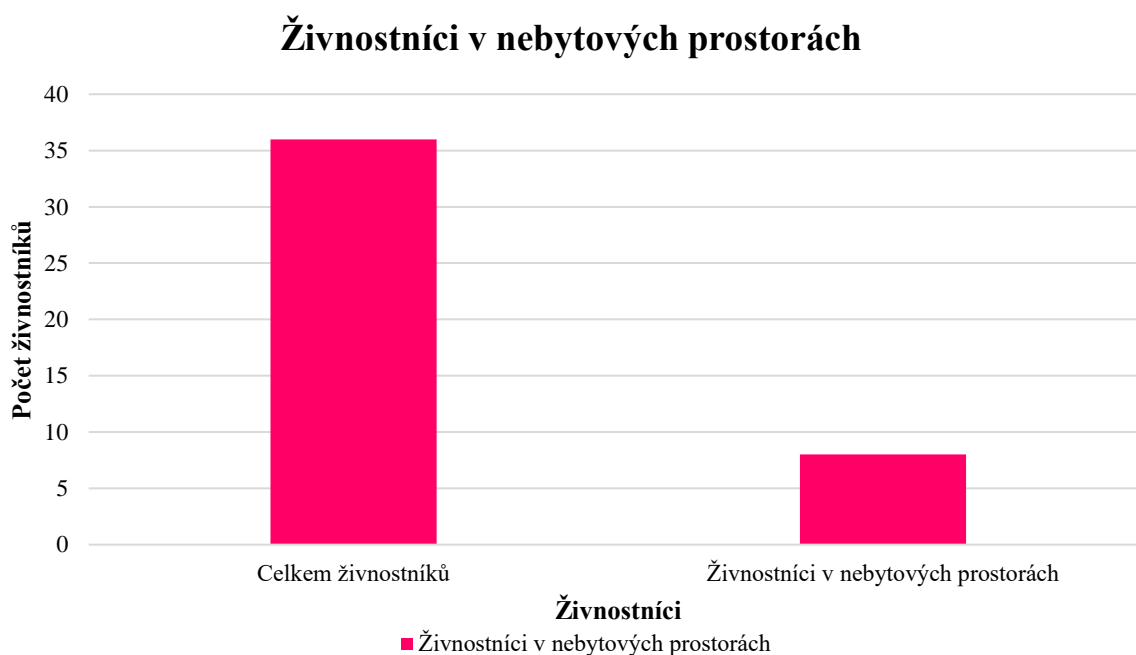
Zdroje: *Rozpis bytů a sazby. Výprachtice, 2019.*

Obrázek 8 vykazuje, že Výprachtice mají celkem 11 garsonek, jejichž průměrná cena činí 46,01 Kč/m². Kategorie 1+1 a 1+kk obsahuje 10 jednotek a má průměrnou cenu 40,56 Kč/m². Kategorii 2+1 a 2+kk obsahuje také 10 bytových jednotek a průměrná cena je 43,36 Kč/m². Do 3+1 a 3+kk kategorie spadají tři byty a jejich průměrná cena činí 37,58 Kč/m².

Největší příjem z nájmu má obec z jednotek kategorie 2+1 a 2+kk, dále 1+1 a 1+kk, následovně garsonky a nakonec 3+1 a 3+kk.

4.4 Analýza nebytového fondu obce Výprachtice

Výprachtice mají celkem 36 živnostníků a firem. Z toho si osm z nich pronajímá nebytové prostory obce. Jedná se především o živnostníky, kteří poskytují služby pro obyvatele, například kadeřnictví, pedikúra, manikúra, kosmetika, masáže a pohostinství (Bašková, 2019).

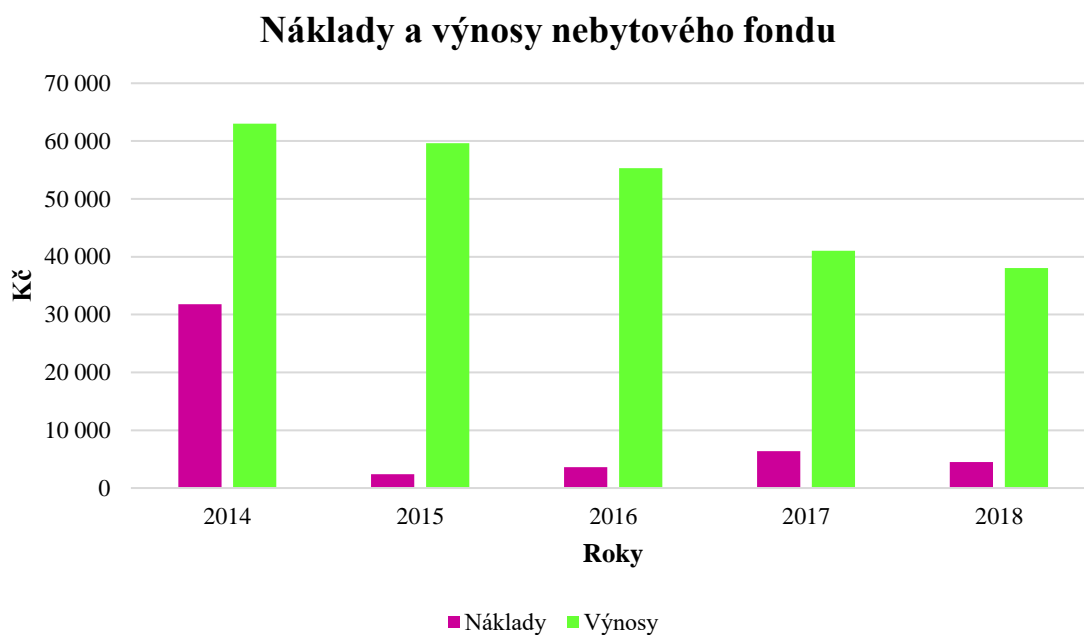


Obrázek 9 – Živnostníci pronajímající si nebytové prostory obce Výprachtice za rok 2019

Zdroj: *Seznam všech služeb*. Výprachtice, 2019.

Náklady v roce 2014 jsou vysoké z důvodu úpravy ordinace praktického lékaře. V následujících letech žádné zásadní náklady na materiál, opravy či služby nebyly vynaloženy. Šlo pouze o běžnou údržbu nebytových prostor. Co se týče výnosové stránky, která zahrnuje nájemy, klesá z důvodu udržení služeb v obci, samospráva snižuje nájemy nebo je dokonce celé promíjí.

Racionálním úkonem snižující nákladovou stránku nebytového fondu je absence hrazení běžných oprav (obec je odhaduje na 10 000–15 000 Kč/ rok) v případě Penzionu U Jana, který obec pronajímá a běžné opravy si nájemníci hradí sami. Za opakující se opravy jsou v tomto případě myšleny malování, oprava prasklých omítek, údržba podlahy a vybavení, které je součástí objektu.



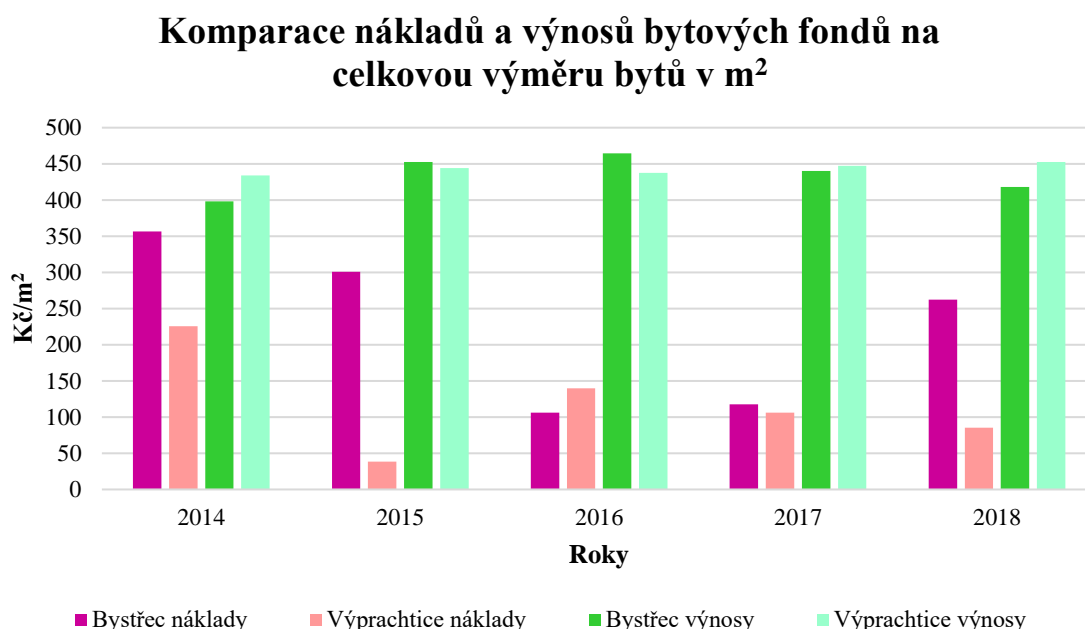
Obrázek 10 – Srovnání nákladů a výnosů nebytového fondu obce Výprachtice

Zdroj: *Výnosy a náklady nebytového fondu Výprachtice za vybrané období.*

4.5 Komparace bytového a nebytové fondu obcí

Tento graf ukazuje komparaci ročních nákladů a výnosů bytového fondu s celkovou výměrou bytových jednotek na m² v obou obcích. Příčiny výkyvů nákladů i výnosů u jednotlivých obcí jsou zdůvodněny u obrázků 1 a 2 pro obec Bystřec a u obrázků 6 a 7 pro obec Výprachtice.

Je zřejmé, že Výprachtice jsou na tom po finanční stránce ohledně bytového fondu mnohem lépe. Ve Výprachticích se nejvíce nákladů vynaložilo na opravy, poté služby a materiál. Bystřec nejvíce nákladů vynaložila na opravy, a to podstatně vícenásobně než Výprachtice, poté na materiál a služby. Výnosová stránka ukazuje, že výprachtický bytový fond je výnosnější, má o čtyři jednotky více a v roce 2017 zvýšil sazby za m².



Obrázek 11 – Komparace nákladů a výnosů bytových fondů u vybraných obcí

Zdroj: *Bytové hospodářství Bystřec pro dané roky.; Výnosy a náklady bytového fondu Výprachtice za vybrané období.*

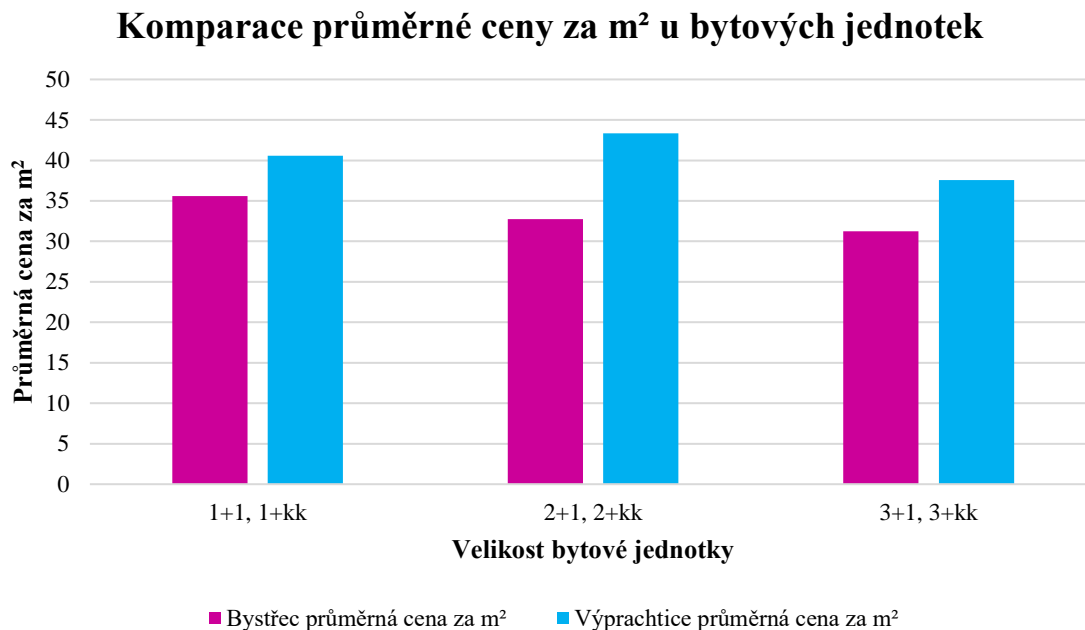
Co se týče průměrné ceny za měsíc v obecním bytě o velikosti 60 m², je vhodné nájemné srovnat i s okolními vesnicemi přibližně se stejným počtem obyvatel, kvůli širšímu srovnání, které znázorňuje tabulka 1. V Dlouhé Třebové po dobu pěti let obyvatelstvo především stagnuje, věkový průměr v obci je 41 let a průměrné měsíční nájemné za obecní byt činí 3 100 Kč. V městysu Dolní Čermná se měsíční nájem v obecním bytě pohybuje okolo 2 700 Kč. Příliv či odliv obyvatel v této oblasti je proměnlivý a průměrný věk je 40 let. V Lukavici se obecní nájemné pohybuje průměrně kolem 2 350 Kč. Největší část obyvatelstva je v produktivním věku, poté děti a nakonec seniorů. V této obci lidé spíše odchází do okolních měst, než by lidé do obce přicházeli. Žichlínek zažívá pomalý přírůstek obyvatel a jejich průměrný věk je 39 let. Jelikož je Žichlínek v blízkosti města, činí nájem za obecní byt 2 900 Kč.

Tabulka 1 – Průměrná cena za měsíc pro byt o velikosti 60 m² ve vybraných obcích pro rok 2019

Obec	Dlouhá Třebová	Dolní Čermná	Lukavice	Žichlínek
Průměrná cena měsíčního nájemného v Kč	3 100	2 700	2 350	2 900
Počet obyvatel	1 303	1 345	1 146	1 005

Zdroj: *Interní materiály a strategické plány od vybraných obcí.*

Obrázek 12 znázorňuje, že ve Výprachticích je průměrná cena za měsíc u bytu 60 m² přibližně 2 500 Kč. Nájemci zde platí v průměru přibližně o 7 Kč na m² více než v Bystřeci. Ve Výprachticích se totiž u nově uzavřených smluv v roce 2017 zvedla sazba za m² o 10 Kč. V Bystřeci je průměrná cena za měsíc pro byt s velikostí 60 m² přibližně 2 200 Kč.



Obrázek 12 – Komparace průměrné ceny za m² u vybraných bytových jednotek obcí
 Zdroj: *Seznam bytů a sazby*. Bystřec, 2019.; *Rozpis bytů a sazby*. Výprachtice, 2019.

Tabulka 2 ukazuje komparaci ročních nákladů a výnosů nebytového fondu s celkovou výměrou bytových jednotek na m². Důsledky výkyvů nákladů i výnosů u jednotlivých obcí jsou zdůvodněny u obrázku 5 pro obec Bystřec a u obrázku 10 pro obec Výprachtice.

V Bystřeci jsou na tom po finanční stránce s nebytovým fondem lépe než ve Výprachticích. Nákladová stránka je ve Výprachticích prakticky identická, jedná se zde pouze o opravy a údržbu. Zato v Bystřeci jsou znatelné výkyvy v nákladech, a to v letech 2014 a 2018 kdy došlo k velkým rekonstrukcím. Výnosová stránka je u bystřeckého fondu razantně vyšší. Důvodem je, že Výprachtice pronajímají hospodu, která zaujímá podstatnou část celkové výměry v m² za velmi nízký nájem. Proto jsou v tabulce 2 vidět tak znatelné odlišnosti ve výnosech. Bystřec i Výprachtice promíjí nájmy lékařům, proto nemohou být v tuto chvíli výnosy vyšší.

Tabulka 2 – Komparace nákladů a výnosů nebytových fondů u vybraných obcí

(v Kč)

Obec	2014		2015		2016		2017		2018	
	N	V	N	V	N	V	N	V	N	V
Bystřec	5 423	229	358	229	423	229	919	160	8 045	134
Výprachtice	29	57	2	54	3	50	6	37	4	35
Rozdíl	5 394	172	356	175	420	179	913	123	8 041	99

Zdroj: Benešová, Ludmila. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Bystřec*. Bystřec, 24. 10. 2019.; *Výnosy a náklady nebytového fondu Výprachtice za vybrané období*.

Pozn: N = náklady, V = výnosy; jednotky jsou uvedeny v Kč/m².

5 Zhodnocení dopadů vybraných přístupů k hospodaření s bytovým a nebytovým fondem

5.1 Postup při tvorbě demografických statistik

Zjištěné hodnoty, které jsou podkladem pro to, zda je rozhodnutí obce či potenciální rozhodnutí racionálním krokem, jsou znázorněny pomocí tabulek a obrázků. Tyto podklady byly získány buď ze statistik a predikce ČSÚ nebo z veřejně dostupných informací.

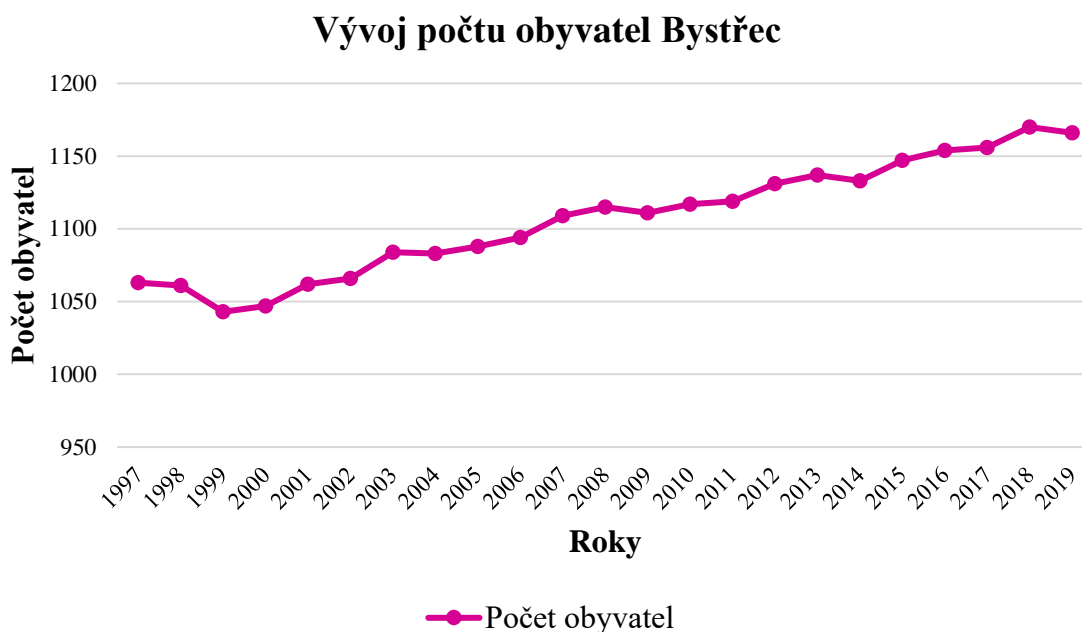
Analýza počtu obyvatel v obou obcích je za období 1997–2019 a je znázorněna pomocí obrázků, kde lze pozorovat nárůst či úbytek místních obyvatel, využitá data jsou získána z veřejně publikovaných zdrojů. V případě sledování vývoje počtu dětí, které je v období 2013–2027, ve vybraných obcích je uplatněna stejná analýza jako v případě vývoje počtu obyvatel. Navíc zde dochází k analýze vývoje počtu dětí s okolními obcemi pro případ srovnání a dalšího použití. Od roku 2021 dochází k predikci na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.

Na potenciální přestavbu, nebytových prostor na prostory bytové, jsou využity interní materiály obce Bystřec a dochází na základě nich k odhadu částek co se týče nákladové i výnosové stránky. Nákladová stránka zahrnuje výdaje na přestavbu a výnosová, tedy příjmová, stránka vyjadřuje možný měsíční příjem z bytové jednotky. Měsíční nájem je zjištěn za pomoci průměru z nájemného na bytovou jednotku a sazby za m².

Ohledně potenciálního vývoje počtu obyvatel ve Výprachticích je brán v potaz možný přírůstek obyvatel díky nové výstavbě bytového objektu. V případě počtu obyvatel je využit předpoklad, že průměrná česká rodina má čtyři členy a bytový objekt bude mít osm bytů. Co se týče příjmů z nájmu je předpokládána výše nájmu vynásobena počtem bytů a přičtena k současnému výnosu z nájmu. V této obci je nastíněna i základní myšlenka metody Balanced Scorecard, která je použita právě pro případ výstavby nového bytového objektu.

5.2 Celková politika a bytová politika obce Bystřec

V roce 1995 obec vykoupila ve třech rozvojových oblastech na území obce stavební pozemky. Postupem času došlo k prodeji těchto pozemků soukromým osobám, které si vystavěly rodinné domy. Tento jev se projevil přírůstkem obyvatelstva, který nastal v roce 2000, což znázorňuje obrázek 13 a projevuje se do dnešní doby, což předpokládal i Strategický plán obce Bystřec. Tímto krokem došlo ke změně demografického složení, přistěhovali se mladí lidé a do mateřské i základní školy přibyli žáci.



Obrázek 13 – Vývoj počtu obyvatel v Bystřeci 1997–2019

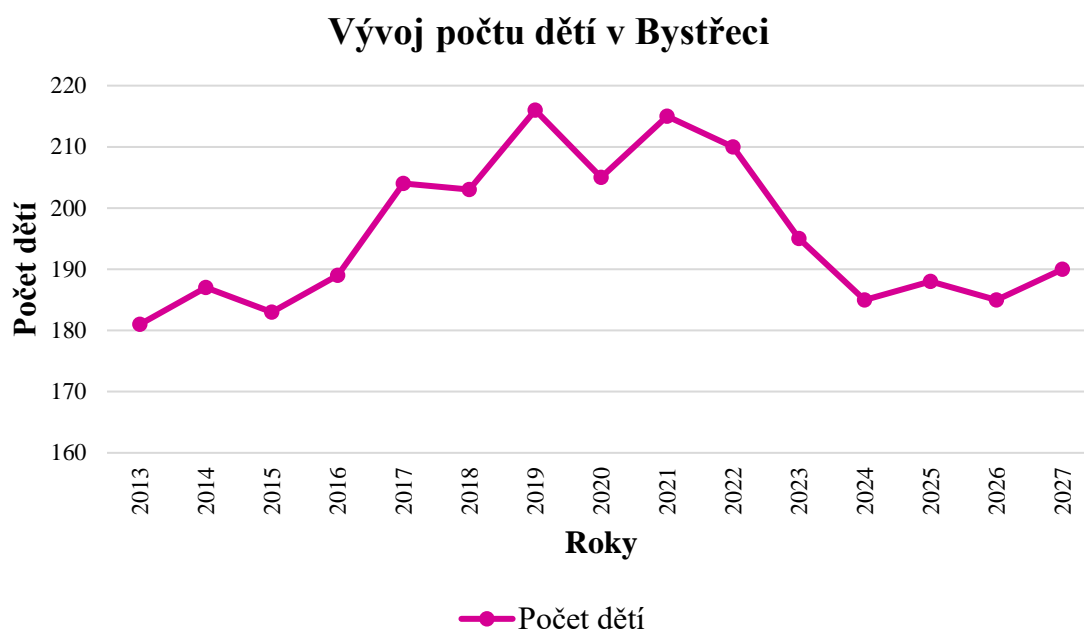
Zdroj: Počet obyvatel Bystřec, 2020. Bystřec. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3679&id2=3056&typ=obec>

Z hlediska dalšího rozvoje obce výstavba bytových jednotek není možná. Obec má k dispozici tři volné stavební parcely, ale ty jsou pro výstavbu objektu „nepraktické“. První je dobře přístupná, ale je ve srázu. Druhá je špatně přístupná, takže obec bude nakonec nucena k prodeji sousedícím majitelům a třetí je příliš malá pro výstavbu bytového domu. Obec stále usiluje o výkup stavebních parcel, aby mohla zajistit výstavbu rodinných domů mladým párům a rodinám. Díky poskytnutým stavebním parcelám došlo během 15 let k rozšíření výstavbě, demografie samosprávy se změnila a v obci není nutné díky tomu zajišťovat rozsáhlé sociální služby pro seniory, zatím se jedná pouze o službu vaření obědů v místní základní škole.

Co se týče bytového fondu je obec k občanům ohledně nájmu ohleduplná. Je to tím, že většinu nájemníků tvoří senioři, kteří nemají vysoké příjmy, nebo se jedná o občany v exekuci. Nájem je tedy upraven tak, aby byl pro jejich příjmy adekvátní. Je zřejmé, že navyšování nájmů bude nutné, ale zatím se nedá říci, kdy k tomu dojde. Jednorázové zvýšení rada obce stanovila maximálně o 6–7 Kč na m², kvůli zachování sociálního přístupu k nájemníkům. Poptávka po bytech v Bystřeci převyšuje nabídku. Nájemníci platí v pravidelných splátkách svůj nájem a není nutné je upomínat. Pokud některý z nájemců opustí byt, je to především z důvodu úmrtí, v lepším případě se rodina přestěhuje do vlastního domu. K časté obměně nájemců nedochází, v průměru dojde k výměně nájemníků v jednom, maximálně dvou bytech za rok.

Nájemníci z jednoho bytového objektu, kde jsou dva byty, se budou v průběhu roku 2020 stěhovat do svých vlastních postavených domů. Tento objekt však není v dobrém stavu, tudíž se rada obce musí rozhodnout, zda dojde k rekonstrukci, nebo k prodeji potenciálním zájemcům. Další dva byty se budou rušit a vzniknou zde třídy pro děti z mateřské školky. Důvodem této přestavby je přírůstek dětí v obci, důkazem je obrázek 14. Ke ztrátě čtyř bytů však nedojde, protože se realizuje projekt, v jehož rámci dojde k výstavbě čtyř sociálních bytů, které budou „záchranné“, tento bytový dům obec v roce 2019 koupila za 1 Kč. Půjde o byty, které budou poskytovány občanům, kteří jsou v životní nouzi, jako je exekuce, jež ohrozila živelná katastrofa, nebo se ocitli na hranici životního minima atd.

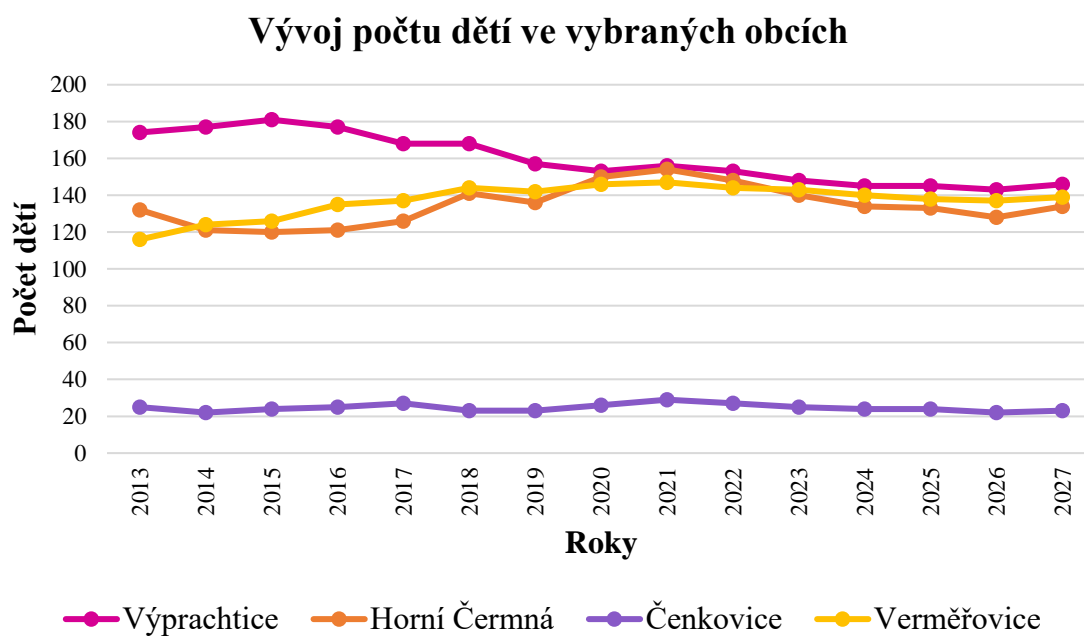
S vývojem dětí je spojen obrázek 15, který zobrazuje vývoj počtu dětí do 15 let ve vybraných obcích, které byly zvoleny na základě vzdálenosti, jsou jimi Výprachtice, Horní Čermná, Čenkovice a Verměřovice. V Čenkovicích je nejméně dětí a jejich vývoj je za sledované období stálý, proto má v současné době uzavřenou dohodu o vytvoření společného školského obvodu spádové školky s Výprachticemi. Co se týče Verměřovic a Horní Čermné, vývoj počtu dětí je srovnatelný a od roku 2018 lze sledovat lehký nárůst. Ve Výprachticích počet dětí od roku 2015 ubývá a je tomu tak do současnosti. V případě všech obcí je od roku 2021 počet dětí pouze predikce na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.



Obrázek 14 – Vývoj počtu dětí do 15 let v Bystřeci 2013–2027

Zdroj: Vývoj dětí Bystřec 2020. Děti Bystřec. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9654/bystrec/pocet-obyvatel/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj.

Pozn.: od roku 2021 dochází k predikci na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.



Obrázek 15 – Vývoj počtu dětí do 15 let ve vybraných obcích 2013–2027

Zdroj: *Vývoj dětí ve vybraných obcích*.

Pozn.: od roku 2021 dochází k predikci na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.

Obec v nebytovém fondu disponuje jednou, delší dobu nevyužitou jednotkou a zvažuje její přestavbu na jednotku bytovou. V tabulce 3 jsou znázorněny jednorázové náklady na přestavbu, které by pokryl budoucí stálý příjem do rozpočtu. Návratnost by byla přibližně za necelých sedm let. Roční výnosy z nájmu by činily 36 000 Kč, krát sedm let je 252 000 Kč, tudíž by sedmý rok začal být ziskový.

Tabulka 3 – Potenciální přestavby prostor Bystřec
(v Kč)

Rok	Náklady	Výnosy
Bytový prostor	250 000*	3 000**
Nebytový prostor	0	0

Zdroj: *Seznam bytů a sazby*. Bystřec, 2019.

Pozn: *odhadované náklady – materiál, sjednané služby,

** průměrný měsíční nájem za byty v Bystřeci.

Budoucí politika obce v bytové i nebytové oblasti je jasná. Současná rada obce i zastupitelstvo se jednomyslně shodly na tom, že nebudou rozšiřovat bytový a nebytový fond. Jejich cílem je zaměřit se na rekonstrukci, zlepšování stavu a kvality především stávajících bytových jednotek a poté nebytových prostor. Strategický plán Bystřece vypracovaný DSO doporučuje navíc i výstavbu dalších bytů, aby mohlo dojít k dalšímu přílivu obyvatelstva, ale momentálně nejsou žádné volné, popřípadě zchátralé objekty, které by obec mohla vykoupit, a ani volné stavební plochy, které by mohla využít.

Racionální zhodnocení kroků v bytové a nebytové politice obce je následující. Pozitivním rozhodnutím bylo vykoupení stavebních parcel v roce 1995, díky němuž došlo k přírůstku obyvatel, což naznačuje obrázek 13. Pokud by byla možnost dalšího takového výkupu, obec by ho měla určitě využít, protože díky tomuto rozhodnutí by se opět postupně změnila demografie a došlo by k přírůstku obyvatel obce. Tudíž je její rozhodnutí o usilování výkupu stavebních parcel pozitivním racionálním řešením. Je tu ovšem hrozba budoucího negativního jevu, kterým je možnost, že o stavební parcely nebude ze strany ekonomicky aktivního obyvatelstva zájem.

Negativní dopad na obyvatele a zájemce o byt je absence směrnice, dle které by se rada měla rozhodovat o udělení bytu. Potenciální zájemci nevědí, dle jakých kritérií se rada rozhoduje a jaké mají šance na jeho udělení. Obec by si tedy měla vytvořit alespoň základní směrnici, pro následující rozhodování. Za negativní přístup lze považovat neměnnost sazby nájemného za m², sazba je stálá už přibližně 10 let a její změna se do budoucna ani nechystá. Racionálnější řešením by bylo sazbu zvýšit alespoň o 10 Kč/m² a dostat se částečně na sazby v okolních obcích. Usuzováno je na základě tabulky 1, kde jsou znázorněny okolní obce přibližně se stejným počtem obyvatel a jejich měsíční nájemné, i po navýšení sazby v Bystřeci, bude pořád vyšší. Nájemné by se v Bystřeci navýšilo průměrně o 600 Kč/měsíc a stávající nájemci si zvýšení mohou dovolit vzhledem k navýšování minimální mzdy. Nejjednodušší cesta, jak by obec měla postupovat v případě změny sazby je, že u nově uzavíraných smluv by se sazba změnila a stávající smlouvy by byly ještě dle stávající sazby. Přesto, že jsou v okolních obcích nájmy vyšší, nedochází kvůli tomu k migraci do okolních obcí, tudíž se dá předpokládat, že by tento jev nenastal ani v Bystřeci. Jelikož jsou v obci nájmy nižší, nedochází k častější obměně nájemců. Tři čtvrtiny nájemníků jsou totiž senioři, kteří už nikoho nemají, a jejich odchod z bytu je nepravděpodobný. Proto by si obec měla stanovit poměr, kým budou byty obsazeny, z jakého důvodu a na jak dlouho bude nájemní smlouva uzavřena. Obec by měla zvolit například část bytů jako startovací byty pro mladé, o které je v této obci zájem. Tímto opatřením by docházelo k častější obměně nájemníků a pravděpodobně by došlo k udržení stávající demografie, kterou tvoří mladí lidé a rodiny s dětmi.

Obec nyní v oblasti bytového fondu stojí před rozhodnutím, zda jeden bytový objekt prodá nebo ho kompletně zrekonstruuje. Rozhodnutí objekt prodat s sebou nese ztrátu tohoto majetku (odhadovaná prodejní cena 200 000 Kč), snížení nákladů na jeho údržbu (10 000 Kč/rok), pokles počtu bytových jednotek (-2) a snížení příjmu z nájemného (-50 000 Kč/rok). Tento krok by potenciálně do budoucna mohl znamenat také stagnaci obyvatel v obci, jelikož by neměla kapacitu pro nově příchozí. Druhá volba, tedy rekonstrukce, by znamenala vysoké prvotní náklady (200 000 Kč), ale zachování majetku a počtu bytových jednotek a zajištění budoucího stálého příjmu z nájmu (50 000 Kč/rok). Nově zrekonstruované jednotky by mohly být opět pronajímány a pokud by obec zvolila mladé rodiny, částečně by se změnila demografie a došlo by k přírůstku dětí v místní škole či školce. Obec by měla zhodnotit obě dvě varianty a zvolit racionálnější řešení, kterým je rekonstrukce. Samospráva nutně nepotřebuje jednorázový příjem, ale vyplatilo by se spíše investovat do budoucího rozvoje a potenciální změny demografie, aby byla většina obyvatelstva v produktivním věku

a dětí. Obec v roce 2019 vykoupila za 1 Kč vybydlený objekt a jejím záměrem je zde vybudovat čtyři nové bytové jednotky. Toto rozhodnutí bylo pozitivně racionální z důvodu pořizovací ceny, tudíž bude mít náklady pouze na výstavbu jednotek a z nich poté pravidelný příjem z nájmu, jak už bylo zmíněno výše.

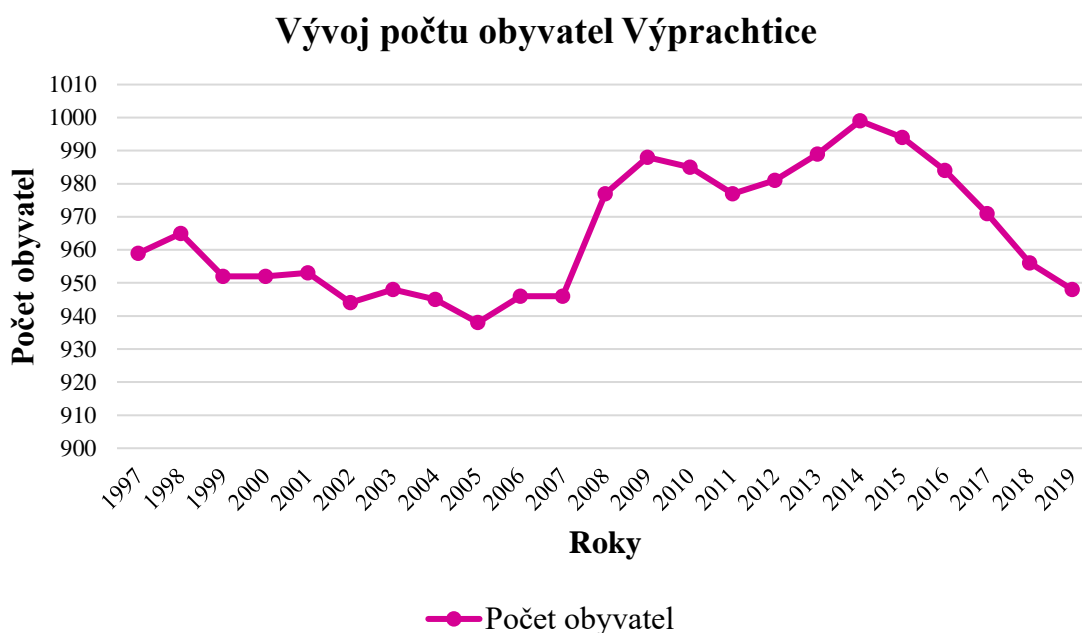
Rozhodnutí přestavět dva byty na třídy pro školku je spíše negativním rozhodnutím. Děti podle obrázku 14 sice v dnešní době přibývá, ale dle predikce ČSÚ dětí od roku 2022 bude postupně ubývat, což znázorňuje ten samý obrázek. Pokud dojde k naplnění predikce, třídy zůstanou prázdné, nevyužité a obec bude muset najít jiné řešení, jak prostory využít. Racionálnější řešením by bylo uzavřít dohodu o vytvoření společného školského obvodu spádové školky například s obcemi, které jsou navrhnuty na obrázku 15. Obec by v tomto případě zajistila mikrobus a řidiče pro dojíždějící žáky.

Obec v oblasti nebytového fondu disponuje jedním dlouhodobě nepronajatým prostorem. Tabulka 3 nastiňuje jeden z možných scénářů, a to je přestavba nebytové jednotky na jednotku bytovou. Jednorázové náklady na přestavbu by byly pokryty za sedm let, pokud by byla cena nájemného 3 000 Kč za měsíc. Racionálnější a pozitivnějším řešením, z důvodu současného i budoucího nevyužití, by bylo vhodné jednotku prodat. Důvodem jsou již dříve zmíněné racionální kroky, které by vedly k čtyřem novým bytovým jednotkám, tudíž by jich bylo i přesto více než je záměrem obce a druhým důvodem je, že obec nechce investovat v tomto případě do delší doby návratnosti než pět let, i přesto, že je standardní doba návratnosti ohledně nemovitostí přibližně 12–15 let.

Budoucí politiku obce v oblasti těchto fondů si rada směřodatně nastavila. Bude se jednat o údržbu a rekonstrukci stávajících jednotek a objektů. Tento krok bude pozitivně racionální, pokud budou naplněny dříve zmíněné racionální kroky, které povedou k nabytí čtyř nových bytových jednotek, tudíž by pořizování dalších nových bytových prostor bylo prozatím zbytečné.

5.3 Celková politika a bytová politika obce Výprachtice

Obec na konci roku 1996 vykoupila stavební parcely a jako v Bystřeci docházelo k přeprodeji zájemcům, upřednostňovali se mladí lidé a rodiny s dětmi, ale těchto zájemců byla menšina. Z tohoto důvodu nedocházelo k růstu obyvatelstva, jak je znázorněno na obrázku 16, ale spíše k mírnému poklesu do roku 2007, jelikož došlo k prodeji těchto pozemků především osobám, které je využívají k rekreačním účelům. Strategický plán obce Výprachtice od roku 2014 potvrzuje mírný každoroční pokles, což je zřejmé i z níže uvedeného obrázku.



Obrázek 16 – Vývoj počtu obyvatel ve Výprachticích 1997–2019

Zdroj: Počet obyvatel Výprachtice, 2020. Výprachtice. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30].

Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3677&id2=17646&typ=obec>

Obec v současné době nemá žádné stavební parcely, kde by mohla realizovat výstavbu bytové jednotky nebo je přeprodat soukromým osobám za účelem výstavby rodinného domu. V této obci razantně převyšuje poptávka nad nabídkou obecních bytů. Obec vlastní spíše malé byty a ty mladým rodinám nestačí, proto se stěhují do okolních měst nebo vesnic. Atraktivní lokalitou jsou Albrechtice či Mistrovice, kde jsou stále volné stavební parcely a možný další rozvoj.

V současné době má samospráva byty obsazené převážně jinými nájemci, než jsou právě mladé rodiny. Nájemníci se v obecních bytech razantně nemění, v roce 2018 se vystěhovalo

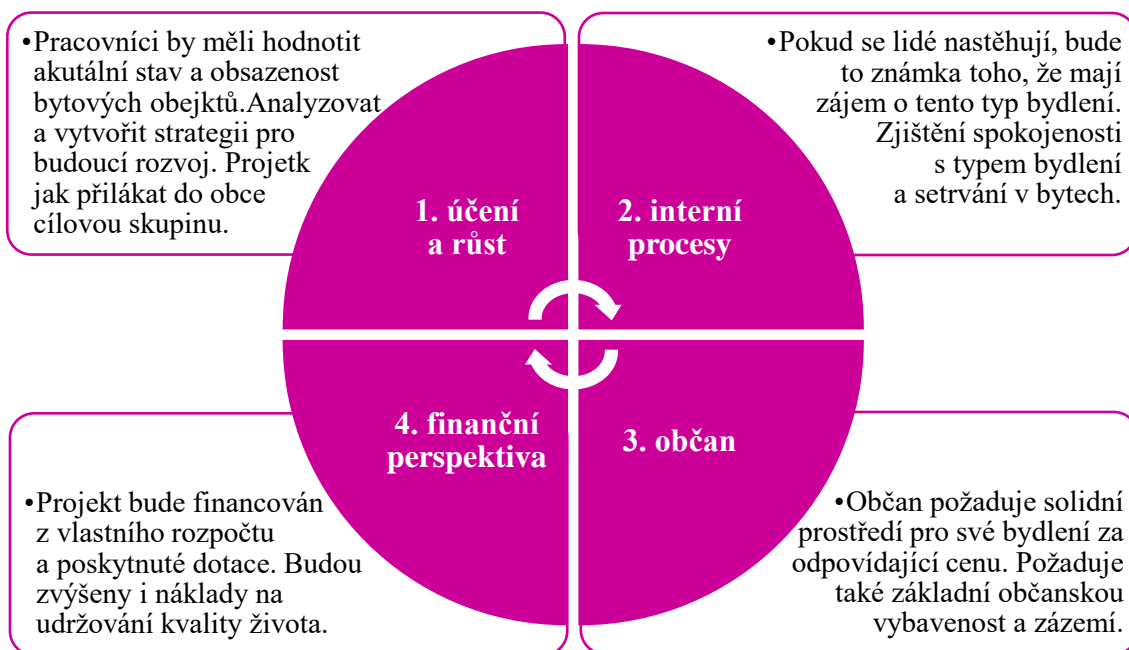
šest nájemců, každý rok se v průměru vystěhují tři nájemci, načež jsou byty hned obsazeny přijetím nových nájemců. V roce 2019 se obci podařilo vykoupit pozemek za obecním úřadem, kde plánuje výstavbu bytového objektu, mělo by se v něm nacházet přibližně osm dostatečně velkých bytů pro rodinu s dětmi. Právě tuto skupinu osob bude samospráva vyžadovat a chce si tím zajistit udržení mladých obyvatel, popřípadě na její území nalákat občany nové. Jelikož je výstavba teprve ve fázi dokumentace, odhaduje se dokončení stavby na rok 2022. Proto tabulka 4 znázorňuje přírůstek obyvatel až v tomto roce, popřípadě o rok později. V České republice jsou převážně čtyřčlenné rodiny, pokud by došlo k obsazení všech bytů, přírůstek by byl 32 osob z toho 16 dětí, což je přibližně jedna třída základní školy. V tabulce 4 jsou znázorněny i výnosy z nájmu, pokud by byl jeden byt pronajímán za 4 000 Kč za měsíc a za rok by došlo k obsazení poloviny bytů, roční navýšení příjmů z nájmu by činilo 192 000 Kč. Roky 2022 a 2023 jsou predikcí. Pro výstavbu nového bytového objektu je částečně nastíněna základní myšlenka metody Balanced Scorecard, nástin metody je znázorněn na obrázku 17.

Tabulka 4 – Potenciální vývoj počtu obyvatel ve Výprachticích

Rok	2019	2022*	2023*
Počet obyvatel	948	964	980
Příjmy z nájmu v Kč	800 000	992 000	1 184 000

Zdroj: Bašková, Marie, 2019. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Výprachtice*. Výprachtice. 28. 10. 2019.

Pozn.: * Rok 2022 a 2023 jsou predikcí, dle výše zmíněného postupu.

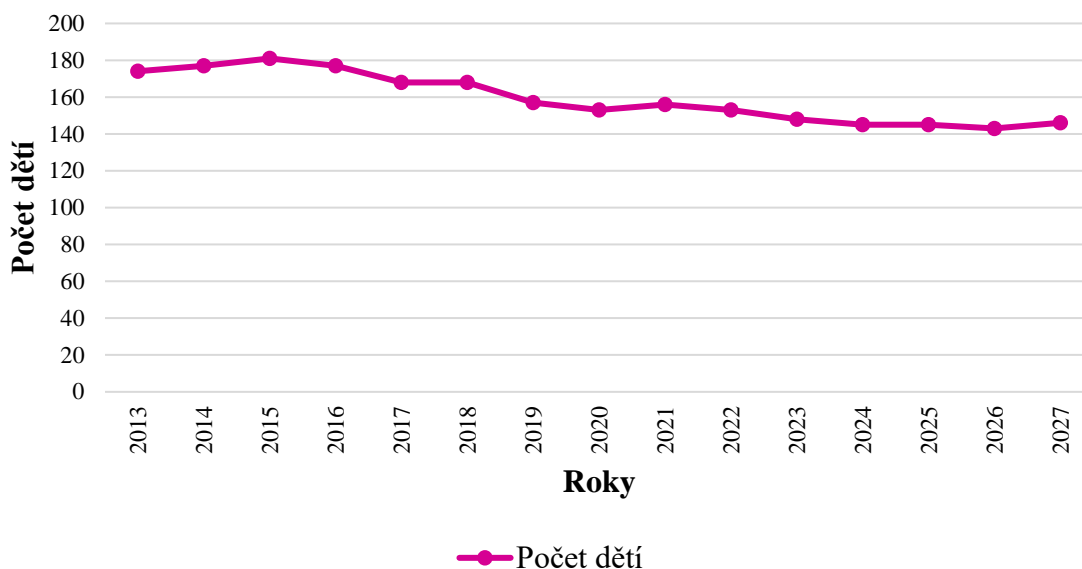


Obrázek 17 – Základní myšlenka metody BSC pro výstavbu bytového objektu ve Výprachticích

Zdroj: Bašková, Marie, 2019. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Výprachtice*. Výprachtice. 28. 10. 2019.

Do budoucna je velký problém právě odchod mladých rodin. Jestli tyto rodiny budou odcházet pryč, hrozí zavření místní školy a školky, jelikož už nyní má obec s kapacitou v těchto organizacích problém. Jak ukazuje obrázek 18, od roku 2016 ubývají děti do 15 let, což vyplývá i ze strategického plánu. K mírnému poklesu dochází i přesto, že obec uzavřela dohodu o společném školském obvodu s Čenkovicemi a Horními Heřmanicemi. Počet dětí v těchto obcích je znázorněn na obrázku 19.

Vývoj počtu dětí ve Výprachticích

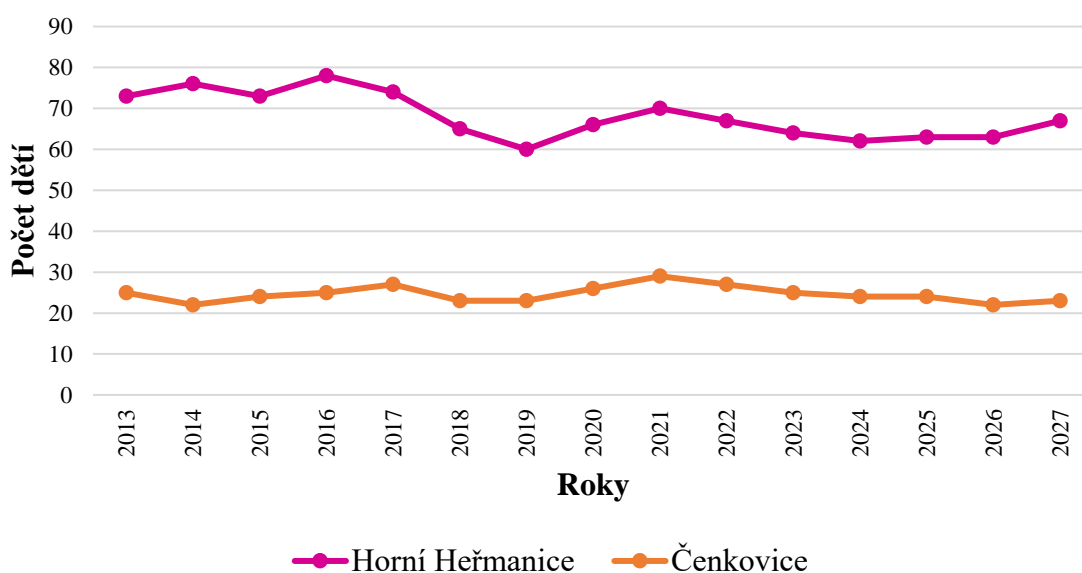


Obrázek 18 – Vývoj počtu dětí do 15 let ve Výprachticích 2013–2027

Zdroj: Vývoj dětí Výprachtice, 2020. Děti Výprachtice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7139/vyprachtice/pocet-obyvatele/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj.

Pozn.: od roku 2021 dochází k predikci na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.

Vývoj počtu dětí ve školském obvodu



Obrázek 19 – Vývoj počtu dětí do 15 let v Čenkovicích a Horních Heřmanicích 2013–2027

Zdroj: *Vývoj dětí Čenkovice a Heřmanice*.

Pozn.: od roku 2021 dochází k predikci na základě předpokladu přírůstku dětí v Pardubickém kraji dle ČSÚ.

V oblasti nebytového fondu obec zvažuje přestavbu u nevyužitého prostoru, který by byl po přestavbě určen pro bydlení a určitě by byl obsazen, díky vysoké poptávce, a plynul by z ní obci příjem. Tabulka 3 znázorňuje možné náklady a výnosy z přestavby v Bystřeci a dá se předpokládat, že stejné důsledky by se projevíly i ve Výprachticích.

Budoucí záměr samosprávy v oblasti bytové je takový, že bude chtít udržet v obci především již zmíněné mladé rodiny s dětmi nebo mladé páry s možností rozšíření rodiny, aby nemuselo dojít k uzavření mateřské a základní školy. Ohledně nebytových prostor má obec jasně dané, že tento fond nebude rozšiřovat, ale bude ho minimálně spravovat a udržovat ve stávajícím stavu.

Zhodnocení racionality bytové a nebytové politiky obce je následující. Pozitivní rozhodnutí bylo vykoupit stavební pozemky koncem roku 1996, ale nedošlo k efektu přírůstku obyvatelstva, jak nejspíše bylo očekáváno (naznačeno na obrázku 16), tudíž konečný dopad rozhodnutí je negativní, jelikož došlo k přeprodeji osobám, které pozemky využily k rekreačním účelům, nikoliv k postavení rodinného domu. Pokud by se naskytla možnost znovu nějaké pozemky vykoupit, obec by si měla jasně stanovit, jakým zájemcům pozemky prodá a jaký přínos pro obec budou mít.

Pozitivním racionálním rozhodnutím v rámci bytového fondu bylo v roce 2017 zvýšení sazby nájemného o 10 Kč za m². Za prvé se zvýšil příjem z nájemného a za druhé nedošlo k negativnímu efektu, odchodu nájemníků z bytů, což je známka toho, že je pro ně výše nájemného akceptovatelná, a to i vzhledem k tomu, že se nájemcům zvyšuje minimální mzda, jelikož většina z nich není sociálně slabá skupina obyvatel. Ve Výprachticích dojde během roku ke změně maximálně tří nájemníků a nedochází k častější obměně. Příčinou je nižší nájem. Současným nájemcům tato výše vyhovuje a nechce se jim byt opouštět. Změna četnosti odchodu nájemníků by mohla nastat v případě, že by si obec stanovila další racionální pravidla a lhůty, během nichž by měli nájemníci čas si najít vlastní bydlení.

Obec Výprachtice v roce 2019 vykoupila pozemek a rozhodla se zde vystavět bytový dům, kde budou k dispozici dostatečně velké prostory pro rodiny s dětmi. K rozšíření dojde během roku 2020–2021 přibližně o osm bytových jednotek. Pro zjištění, zda byl tento krok správné racionální rozhodnutí, by muselo dojít alespoň částečně k naplnění tabulky 4. Tato tabulka znázorňuje potenciální vývoj počtu obyvatel, pokud dojde k naplnění těchto bytů

právě požadovanou skupinou osob, mohlo by částečně dojít ke změně demografie a k přírůstku dětí do místní školy a školky.

Právě nedostatečné naplnění kapacity školy a školky obec dlouhodobě řeší. V minulosti obec uzavřela dohodu o společném školském obvodu s Čenkovicemi a Horními Heřmanicemi, ale nynějším trendem v těchto třech obcích je spíše úbytek dětí (obrázky 18 a 19). Naskýtají se dvě možnosti, buď obec rozšíří svoji dohodu o další potenciální obce (obrázek 15), nebo příspěvkové organizace uzavře a děti budou dojíždět do okolních obcí. Po finanční stránce by racionálnější řešením bylo organizace uzavřít a případně zajistit pro děti spojení do okolních obcí. Pokud by se organizace zavřely, mohlo by dojít částečně k odchodu některých rodin do okolních měst, kam by své děti umístily. Z pohledu sociálního by bylo racionálnější řešením organizace nezavírat a snažit se hledat další alternativní řešení. Pozitivnějším a racionálnější řešením školu a školku ponechat a řešit naplnění kapacity například spojením tříd, takzvané jednoletky nebo organizace zajímavě a lákavě programově zaměřit. Příkladem v dnešní době jsou školky Montessori, které jsou určitými rodiči velice žádané.

V oblasti nebytového fondu obec disponuje jedním dlouhodobě nepronajatým prostorem. Samospráva se rozhoduje, zda jednotku bude dále pronajímat jako nebytový prostor, nebo ji přestaví na jednotku bytovou. Pokud by se obec rozhodla pro variantu dalšího pronájmu, není jisté, že se v blízké budoucnosti prostor pronajme a obec by tak musela vynaložit další náklady na údržbu a výnosy by neměla žádné. Pozitivním racionálnější řešením by v této obci bylo jednotku přestavět na byt, jelikož má nedostatek větších prostor například pro rodiny s dětmi. Výprachtice jsou na tom s bytovým fondem podobně jako Bystřec, tudíž lze využít tabulku 3 jako návrh toho, jaké náklady a výnosy by přestavba přinesla. Pokud by cena nájemného činila 3 000 Kč za měsíc, sedmý rok by se pro obec stal ziskovým a měla by další bytovou jednotku, kterou by mohla obsadit již zmíněnou pro obec cílovou skupinou.

Budoucí politika obce v oblasti bytového fondu je jasná. Obec by chtěla pokračovat ve výstavbě dalších bytových domů, toto rozhodnutí bude pozitivně racionální, pokud se zčásti naplní již zmiňovaná tabulka 4 a dojde k přírůstku produktivního obyvatelstva a dětí. Nebytový fond obec nechce do budoucna rozšiřovat, nýbrž udržovat. Toto rozhodnutí je také pozitivně racionální, jelikož o tyto prostory v obci není příliš velký zájem.

Závěr

První kapitola pojednává o územní samosprávě, jejím právním vymezení a hospodaření. Efektivností a racionálním hledáním úspor ve veřejném sektoru se zabývá druhá kapitola. Úspory lze dosáhnout různými procesy, například účelností, přiměřenou administrativní zátěží, plným nasazením dobře vyškolených zaměstnanců, kteří mají pevně danou náplň práce, a vybavením. Za racionální postup a snížení výdajů se dají považovat v oblasti bytového a nebytového fondu účelně vynaložené náklady a řádná správa vlastněného majetku. Kapitola tři se zabývá již konkrétně zvolenými obcemi, Bystřec a Výprachtice. Na začátku kapitoly jsou obce charakterizovány a poté dochází k vymezení jejich bytových a nebytových fondů.

Čtvrtá kapitola se zabývá ve vybraných obcích komparací a analýzou fondů, včetně jejich nákladové (výdajové) stránky. Racionální úkon snižující nákladovou stránku v Bystřeci byl při výstavbě „domu služeb“, kde se nachází bytové i nebytové prostory, kdy obec realizaci provedla prakticky svépomocí, místo toho, aby využila stavební firmy. Úkony, které snižují výprachtickou nákladovou stránku, jsou výstavba odvodňovací hráze, která v budoucnu zabrání vytopení jednoho bytového objektu a absence hrazení běžných oprav v oblasti nebytového fondu v případě Penzionu U Jana, který obec pronajímá.

Pátá kapitola hodnotí dopady rozhodnutí samospráv na socioekonomický potenciál obce. Pozitivním rozhodnutím v Bystřeci ohledně bytového fondu bylo vykoupení stavebních parcel v roce 1995, díky kterému došlo k přírůstku obyvatel. Obec v oblasti bytového fondu stojí před rozhodnutím, zda jeden bytový objekt prodá, nebo ho kompletně zrekonstruuje, měla by zvolit racionálnější řešení, kterým je rekonstrukce. Za negativní přístup lze považovat neměnnost bytové sazby nájemného za m², racionálnějším řešením by bylo sazbu zvýšit alespoň o 10 Kč/m². Dalším negativním rozhodnutím je přestavba dvou bytů na třídy pro školku, jelikož bude dle predikce ČSÚ od roku 2022 postupně dětí ubývat. Bystřec v oblasti nebytového fondu disponuje jedním dlouhodobě nepronajatým prostorem a nejrationálnějším řešením by bylo jednotku prodat.

Ve Výprachticích bylo pozitivním racionálním rozhodnutím v rámci bytového fondu zvýšení sazby nájemného o 10 Kč za m² v roce 2017. Obec v roce 2019 vykoupila pozemek a rozhodla se zde vystavět bytový dům, tento krok bude správné racionální rozhodnutí, pokud dojde alespoň částečně k naplnění tabulky 4. V minulosti obec uzavřela dohodu o společném školském obvodu s Čenkovicemi a Horními Heřmanicemi, aby nedošlo k uzavření školy a školky, nynějším trendem v těchto třech obcích je spíše úbytek dětí. Proto by obec měla zvážít

například spojení tříd nebo organizace zajímavě a lákavě programově zaměřit, aby k uzavření organizací nedošlo. V oblasti nebytového fondu obec disponuje jedním dlouhodobě nepronajatým prostorem a pozitivním racionálním řešením by bylo jednotku přestavět na byt.

Použitá literatura

Bibliografie

- 1) GREEN, Richard a Stephen MALPEZZI, 2003. *A Primer on U.S. Housing Markets and Housing Policy*. III. Washington, DC 20037: THE URBAN INSTITUTE PRESS, 2100 M Street, N. W. ISBN 0-87766-702-0.
- 2) KUDA, František, ed. a Martin LUX, ed., 2010. *Bydlení v regionech: (důsledky regionálních rozdílů v dostupnosti bydlení)*. 1. vyd. Praha: Professional Publishing. ISBN 978-80-7431-026-3.
- 3) LUX, Martin, ed. a Tomáš KOSTELECKÝ, ed., 2011. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. Vyd. 1. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR. Studijní texty, sv. 55. ISBN 978-80-7419-068-1.
- 4) NOVÁK, Vlastimil, 2010. *Sakrální památky obce Bystřec*. I. Bystřec: Jiří Kulháněk. ISBN 978-80-254-7535-5.
- 5) OCHRANA, František a Milan PŮČEK, 2012. *Dosahování úspor a omezování plýtvání ve veřejném sektoru*. Vyd. 1. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-909-8.
- 6) OTRUSINOVÁ, Milana a Dana KUBÍČKOVÁ, 2011. *Finanční hospodaření municipálních účetních jednotek: po novele zákona o účetnictví*. Vyd. 1. V Praze: C.H. Beck. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-342-4.
- 7) PEKOVÁ, Jitka, 2011. *Finance územní samosprávy: teorie a praxe v ČR*. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-614-1.
- 8) PEKOVÁ, Jitka, Jaroslav PILNÝ, a Marek JETMAR, 2012. *Veřejný sektor - řízení a financování*. I. vydání. Praha: Wolters Kluwer Česká republika. ISBN 978-80-7357-936-4.
- 9) PROVAZNÍKOVÁ, Romana, 2015. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 3. aktualizované a rozšířené vydání. Praha: Grada Publishing. Finance pro praxi. ISBN 978-80-247-5608-0.

Rozhovor

- 10) BAŠKOVÁ, Marie, 2019. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Výprachtice*. Výprachtice. 28. 10. 2019.
- 11) BENEŠOVÁ, Ludmila, 2019. *Osobní rozhovor s pracovníkem obce Bystřec*. Bystřec. 24. 10. 2019.

Internetové zdroje

- 12) BSC, 2017. Balanced Scorecard (BSC). *Management Mania* [online]. [cit. 2020-02-28]. Dostupné z: <https://managementmania.com/cs/balanced-scorecard>
- 13) Bytová politika, 2020. Bytová politika. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. ©2020 [cit. 2020-05-24]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika>
- 14) Bytový fond, 2011. Bytový fond. In: *Český statistický úřad* [online]. [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/25385875/19525309+2400013a15.pdf/ac5320f6-4900-4421-b666-85efc62879e0?version=1.0>
- 15) Cenové mapy, 1997. Význam cenových map. *Cenové mapy stavebních pozemků* [online]. Praha [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <https://www.cenovemapy.com/informace4.html>
- 16) Nebytový prostor, 2020. Nebytový prostor. *Banky.cz* [online]. [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <https://www.banky.cz/realitni-slovník/nebytovy-prostor/>
- 17) Nemovitost, 2020. Co je Nemovitosti. *Peníze.cz. Peníze.cz - Půjčky, Kurzy měn, Akcie, Hypotéky, Bydlení, Daně* [online]. [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <https://www.penize.cz/slovník/nemovitosti>
- 18) Počet obyvatel Bystřec, 2020. Bystřec. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3679&id2=3056&typ=obec>
- 19) Počet obyvatel Výprachtice, 2020. Výprachtice. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3677&id2=17646&typ=obec>
- 20) Sociální bydlení, 2016. Sociální bydlení. *Základní informace o sociálním bydlení* [online]. [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <http://www.socialnibydeni.mpsv.cz/cs/co-je-socialni-bydleni/zakladni-informace-o-sb>
- 21) Strategický plán Bystřec, 2020. Strategický plán rozvoje obce Bystřec. *Bystřec* [online]. Dobrovolný svazek obcí Mikroregion Severo-Lanškrounsko – odborný garant Mgr. Milena Vališová, 2020 [cit. 2020-05-07]. Dostupné z: https://www.bystrec.cz/upload/files/uredni_deska/1574697780-BYST%C5%98EC-1_STRATEGICK%C3%9D-PL%C3%81N-ROZVOJE-OBCE-18.-10.-2019.pdf
- 22) Strategický plán Výprachtice, 2020. Strategický plán rozvoje obce Výprachtice. *Výprachtice* [online]. Dobrovolný svazek obcí Mikroregion Severo-Lanškrounsko – odborný garant Mgr. Milena Vališová, 2020 [cit. 2020-05-07]. Dostupné z: http://www.obec-vyprachtice.cz/files/uredni_deska/2020-016_strategicky_plan_rozvoje_obce_final_verze.pdf
- 23) Úřad Bystřec, 2019. Vedení Obce Bystřec. *Obec Bystřec* [online]. Bystřec [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <https://www.bystrec.cz/zastupitelstvo-3-19>

- 24) Úřad Výprachtice, 2020. Popis úřadu. *Obec Výprachtice* [online]. Výprachtice [cit. 2020-02-27]. Dostupné z: <http://www.obec-vyprachtice.cz/clanky/popis-uradu/>
- 25) Valentová, Božena, 2020. Bytové politiky v zemích Evropské unie - Christian Donner - stručný výtah z první části studie. *Ministerstvo pro místní rozvoj ČR* [online]. ©2020 [cit. 2020-05-24]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/ministerstvo/bytova-politika/statistiky-analyzy/analyzy-a-odborne-texty-z-oblasti-bydleni/ostatni-odborne-texty/bytove-politiky-v-zemich-evropske-unie-christian?feed=AllPageFefed>
- 26) Vývoj dětí Bystřec 2020. Děti Bystřec. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9654/bystrec/pocet-obyvatel/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj.
- 27) *Vývoj dětí Čenkovice a Heřmanice*. – Vývoj dětí Čenkovice, 2020. Děti Čenkovice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6683/cenkovice/pocet-obyvatel/>; Vývoj dětí Heřmanice, 2020. Děti Horní Heřmanice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-05-07]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6688/horni-hermanice/pocet-obyvatel/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2020-05-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20552675/1300521412.pdf/c6e68a0c-09a9-4646-b5d1-9c7cf9492b4c?version=1.0>
- 28) *Vývoj dětí ve vybraných obcích*. – Vývoj dětí Výprachtice, 2020. Děti Výprachtice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7139/vyprachtice/pocet-obyvatel/>. Vývoj dětí Horní Čermná, 2020. Děti Horní Čermná. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6687/horni-cermna/pocet-obyvatel/>. Vývoj dětí Čenkovice, 2020. Děti Čenkovice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/6683/cenkovice/pocet-obyvatel/>. Vývoj dětí Verměřovice, 2020. Děti Verměřovice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/10030/vermerovice/pocet-obyvatel/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj. *Český statistický úřad* [online]. 2013 [cit. 2020-05-19]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20552675/1300521412.pdf/c6e68a0c-09a9-4646-b5d1-9c7cf9492b4c?version=1.0>
- 29) Vývoj dětí Výprachtice, 2020. Děti Výprachtice. *Místopisný průvodce* [online]. 2020 [cit. 2020-04-30]. Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/7139/vyprachtice/pocet-obyvatel/>; Demografický vývoj, 2013. Pardubický kraj.

Zákony

- 30) Zákon č. 65/2011 Sb., o ochraně zdraví před škodlivými účinky návykových látek. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2017, částka 21, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 31) Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, částka 38, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 32) Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1991, částka 36, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 33) Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 34) Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2000, částka 73, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 35) Zákon č. 320/2001 Sb., o finanční kontrole ve veřejné správě a o změně některých zákonů (zákon o finanční kontrole). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 122, str. 121. ISSN 1211-1244.1
- 36) Zákon č. 372/2011 Sb., o zdravotních službách a podmínkách jejich poskytování (zákon o zdravotních službách). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2011, částka 131, str. 121. ISSN 1211-1244.
- 37) Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 92, str. 121. ISSN 1211-1244.

Firemní literatura

- 38) *Bytové hospodářství Bystřec pro dané roky. – Bytové hospodářství*. Bystřec, 2014.; *Bytové hospodářství*. Bystřec, 2015.; *Bytové hospodářství*. Bystřec, 2016.; *Bytové hospodářství*. Bystřec, 2017.; *Bytové hospodářství*. Bystřec, 2018.
- 39) *Firmy a živnostníci*. Bystřec, 2019.
- 40) *Hospodářská činnost Bystřec pro dané roky. – Hospodářská činnost*. Bystřec, 2014.; *Hospodářská činnost*. Bystřec, 2015.; *Hospodářská činnost*. Bystřec, 2016.; *Hospodářská činnost*. Bystřec, 2017.; *Hospodářská činnost*. Bystřec, 2018.
- 41) *Interní materiály a strategické plány od vybraných obcí. – SLEZÁKOVÁ, Kateřina. Telefonický rozhovor s pracovníkem obce Dlouhá Třebová*. Dlouhá Třebová, 11. 5. 2020.; KUBÍČKOVÁ, Lenka. *Telefonický rozhovor s pracovníkem obce Dolní Čermná*. Dolní Čermná, 11. 5. 2020.; HLAVÁČEK, František. *Telefonický rozhovor s pracovníkem obce Lukavice*. Lukavice, 11. 5. 2020.; RADOVAN, Filip. *Telefonický rozhovor s pracovníkem obce Žichlínek*. Žichlínek, 11. 5. 2020.; *Strategický plán Lukavice, 2015. Strategický rozvojový plán Obce Lukavice na roky 2015 – 2030*. *Lukavice* [online]. Evropská venkovská síť pro komunitní vzdělávání na podporu

místní ekonomiky, 2015 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: http://lukavice.com/files/strategie_lukavice.pdf; Strategický plán Dolní Čermná, 2020. Strategický plán rozvoje městyse Dolní Čermná. *Dolní Čermná* [online]. Dobrovolný svazek obcí Mikroregion Severo-Lanškrounsko – odborný garant Mgr. Milena Vališová, 2020 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://dolni-cermna.cz/wp-content/uploads/2020/03/STRATEGICK%C3%9D-PL%C3%81N-ROZVOJE-M%C4%9ASTYSE-DOLN%C3%8D-%C4%8CERMN%C3%81.pdf>; Dlouhá Třebová, 2020. Dlouhá Třebová. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3611&id2=3885&typ=obec>; Žichlínek, 2020. Žichlínek. *Naše jména* [online]. 2020 [cit. 2020-05-12]. Dostupné z: <https://www.nasejmena.cz/nj/cetnost.php?id=3677&id2=1380&typ=obec>

- 42) *Náklady na bytový fond Výprachtice za vybrané období. – Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2014. Výprachtice, 2014.; Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2015. Výprachtice, 2015.; Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2016. Výprachtice, 2016.; Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2017. Výprachtice, 2017.; Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2018. Výprachtice, 2018.*
- 43) *Rozpis bytů a sazby. Výprachtice, 2019.*
- 44) *Seznam bytů a sazby. Bystřec, 2019.*
- 45) *Seznam všech služeb. Výprachtice, 2019.*
- 46) *Směrnice č. 1/2005 Pro pronajímání bytů, postavených z programu podpory výstavby nájemních bytů pro příjmově vymezené osoby. Obec Výprachtice, 2005.*
- 47) *Výnosy a náklady bytového fondu Výprachtice za vybrané období. – Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2014. Výprachtice, 2014. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2015. Výprachtice, 2015. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2016. Výprachtice, 2016. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2017. Výprachtice, 2017. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2018. Výprachtice, 2018.*
- 48) *Výnosy a náklady nebytového fondu Výprachtice za vybrané období. – Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2014. Výprachtice, 2014. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2015. Výprachtice, 2015. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2016. Výprachtice, 2016. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2017. Výprachtice, 2017. Výpis předkontace dle zadaného rozmezí za rok 2018. Výprachtice, 2018.*