

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut sociologických studií

Katedra Veřejné a sociální politiky

**Diplomová práce**

**2019**

**Jiří Tojnar**

**UNIVERZITA KARLOVA**

**FAKULTA SOCIÁLNÍCH VĚD**

Institut sociologických studií

Katedra Veřejné a sociální politiky

**Bytová politika a dostupnost bydlení  
v Rychnově nad Kněžnou**

Diplomová práce

Autor práce: Bc. Jiří Tojnar

Studijní program: Veřejná a sociální politika

Vedoucí práce: Prof. PhDr. František Ochrana, DrSc.

Rok obhajoby: 2019

## **Prohlášení**

1. Prohlašuji, že jsem předkládanou práci zpracoval samostatně a použil jen uvedené prameny a literaturu.
2. Prohlašuji, že práce nebyla využita k získání jiného titulu.
3. Souhlasím s tím, aby práce byla zpřístupněna pro studijní a výzkumné účely.

V Praze dne 9. 5. 2019

Bc. Jiří Tojnar

## **Bibliografický záznam**

TOJNAR, Jiří. *Bytová politika a dostupné bydlení v Rychnově nad Kněžnou*. Praha, 2019. 102 s. Diplomová práce (Mgr.). Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut Sociologických studií. Katedra Veřejné a sociální politiky. Vedoucí diplomové práce Prof. PhDr. František Ochrana, DrSc.

**Rozsah práce: 163.473 znaků**

## **Anotace**

Předmětem výzkumu je regionální bytová politika. Je vymezena jako druh veřejné politiky zkoumané na podmínkách vybraného regionu. Jde o problém, který je dosud velmi málo teoreticky rozpracován. V práci bude vypracován teoretický rámec (koncept) „bytové politiky jako druhu („poddruhu“) veřejné politiky“, který má své aktéry, cíle, obsah, předpoklady a předmětné zaměření. Poté je tento problém řešen na případu města Rychnov nad Kněžnou. Město má dva hlavní problémy. Kolabující dopravu a nedostatečnou dostupnost bydlení v soukromém i městském vlastnictví. Problém dostupnosti bydlení souvisí s dalšími sociálními problémy, jako je vytváření nelegálních ubytoven a nadměrné využívání bytů velkým počtem lidí. Tím se tvoří více odpadu a nedostačuje občanská vybavenost města. Vedení města by chtělo tento problém řešit novou výstavbou, ale nemá k tomu dostatek prostředků. Novou výstavbou by město chtělo přilákat více rodin a partnerů zaměstnanců, kteří by snadno našli práci v různých oblastech. Městskými byty a regulovaným nájemným si město slibuje omezení nelegálních ubytoven. Podobně by mohlo nabídnout byty pro rodiny s dětmi nebo startovací byty pro mladé.

## **Annotation**

The subject of the research is regional housing policy. It is defined as a kind of public policy investigated on the conditions of the selected region. This is a problem that is still very little theoretically elaborated. The theoretical framework (concept) of "housing policy" as a kind ("subset") of public policy ", which has its actors, objectives, content, assumptions and subject orientation, will be elaborated. Then this problem is solved in the case of Rychnov nad Kněžnou. The city has two major problems. Collapsing transport infrastructure and a lack of housing in private or urban property. The problem of shortage of flats is connected with other social problems such as the creation of illegal hostels, overuse of apartments by a large number of people - more waste, insufficient civic amenities. The city leadership would like to address the problem with a new construction but does not have sufficient resources to do so. Construction by private investors is also not jeopardized. By developing a building, the city would like to attract more families and employees' partners who would easily find jobs in various fields. By city dwellings and regulated rent the city would like to restrict illegal hostels. Similarly, it could offer apartments for families with children or start-ups for young people. One of the problems of new construction is an obsolete land plan. Its

change would make it possible to convert agricultural land into building plots for new construction of family and apartment buildings.

### **Klíčová slova**

Bytová politika, dostupnost bydlení, komunální politika, vztah veřejný sektor – soukromý sektor

### **Keywords**

Housing policy, housing availability, local politics, state – private relations

### **Title/název práce**

Housing policy and housing availability in Rychnov nad Kněžnou

### **Poděkování**

Na tomto místě bych rád poděkoval vedoucímu mé diplomové práce Prof. PhDr. Františku Ochronovi, DrSc. za jeho cenné připomínky při psaní této práce. Poděkování patří i respondentům za jejich spolupráci a poskytnuté informace.

## Obsah

Úvod .....	4
1. Struktura práce .....	5
2. Metodologie .....	6
2.1. Výzkumný předmět.....	6
2.2. Expertní rozhovory .....	7
2.3. Dotazníkové šetření .....	8
2.4. Analýza dat .....	8
2.5. Výzkumný cíl.....	9
2.6. Výzkumné otázky .....	9
3. Teoretická východiska.....	10
3.1. Teorie aktérů generujících agendu v arénách (tzv. model A-A-A) .....	10
3.2. Teorie veřejně politického procesu.....	11
3.3. Teorie Public – Private – Partnership (PPP).....	13
4. Vztah bytové a veřejné politiky .....	15
4.1. Nástroje veřejné politiky.....	15
4.1.1. Poznávání .....	15
4.1.2. Programové dokumenty.....	15
4.1.3. Právo a veřejná správa .....	16
4.1.4. Ekonomické nástroje .....	16
4.1.5. Veřejné sociální služby.....	17
4.1.6. Mocenské nástroje .....	17
4.1.7. Informační a komunikační nástroje .....	17
5. Bydlení .....	17
5.1. Funkce bydlení.....	18
6. Bydlení v ČR.....	19
6.1. Situace po roce 1989.....	20
6.2. Koncepce bytové politiky do roku 2020 .....	21
6.3. Strategické cíle v oblasti bydlení .....	21
6.4. Dostupnost bydlení .....	23
6.5. Problém dostupnosti bydlení .....	24
6.6. Nástroje bytové politiky.....	26
6.7. Sociální bydlení .....	26



6.7.1.	Cíle systému sociálního bydlení .....	27
7.	Programy podpory v oblasti bytové politiky .....	27
7.1.	Program Podpora bydlení .....	28
7.1.1.	Podprogram Technická infrastruktura .....	28
7.1.2.	Podprogram Podporované byty .....	28
7.1.3.	Podprogram Bytové domy bez bariér .....	29
7.2.	Program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou .....	29
7.3.	Program Výstavby nájemních bytů pro specifické cílové skupiny .....	30
7.4.	Program Pro mladé .....	31
7.5.	Program Panel 2013+ .....	31
7.6.	Regenerace sídlišť .....	31
7.7.	Program Pro obce .....	31
7.8.	Program Výstavba (sociálního a dostupného bydlení) .....	31
8.	PRAKTICKÁ ČÁST .....	34
8.1.	Strategická průmyslová zóna Solnice-Kvasiny .....	34
8.1.1.	Škoda Auto a.s. ....	37
8.2.	Solnice .....	39
8.3.	Kvasiny .....	40
8.4.	Rychnov nad Kněžnou .....	41
8.5.	Analýza problému .....	43
8.5.1.	Komunikace se státem .....	46
8.5.2.	Zdražení nemovitostí .....	47
8.5.3.	Dostupnost stavebních parcel .....	48
8.5.4.	Nelegální ubytovny .....	48
8.5.5.	Lokalita .....	49
8.5.6.	Spolupráce s ostatními starosty .....	50
8.5.7.	Služby .....	50
8.5.8.	Cizinci .....	50
8.5.9.	Zdlouhavost stavebních řízení .....	51
9.	Aplikace teorií v praxi .....	52
9.1.	Model A-A-A .....	52
9.1.1.	Agendy .....	52
9.1.2.	Aktéři .....	54
9.1.3.	Arény .....	57

9.2.	Veřejně politický proces .....	58
9.2.1.	Poslanecká sněmovna .....	58
9.2.2.	Senát .....	59
9.2.3.	Prezident .....	60
9.2.4.	Předseda vlády .....	60
9.3.	Teorie Public – Private – Partnership .....	60
9.3.1.	Usnesení vlády České republiky ze dne 9. února 2015 č. 97 .....	61
9.3.2.	Usnesení vlády ČR ze dne 21. června 2017 č. 469 .....	61
9.3.3.	Memorandum o spolupráci při realizaci společných záměrů v obci Kvasiny .....	62
10.	Řešení .....	63
10.1.	Aplikace nástrojů veřejné politiky v praxi .....	65
10.1.1.	Poznávání .....	65
10.1.2.	Programové dokumenty .....	66
10.1.3.	Nástroje práva a veřejné správy .....	67
10.1.4.	Nástroje ekonomické .....	68
10.1.5.	Veřejné sociální služby .....	70
10.1.6.	Nástroje mocenské .....	71
10.1.7.	Informační a komunikační nástroje .....	72
11.	Závěr .....	73
	Přehled použité literatury .....	77
	Literární zdroje .....	77
	Internetové zdroje .....	79
	Použité právní předpisy .....	85
	Seznam tabulek .....	87
	Seznam obrázků .....	87
	Teze Diplomové práce .....	87
	Seznam příloh .....	94
	Přílohy .....	94

## Úvod

Dostupnost bydlení se stala v České republice (dále ČR) aktuálním tématem. České stavebnictví prochází krizí, která se vyznačuje nedostatečnou mírou výstavby a růstem cen nemovitostí zejména ve větších městech. Ve své práci se budu zabývat problematikou dostupnosti bydlení na vládní a regionální úrovni. Z pohledu vládní úrovně se zaměřím na agendu spojenou s legislativou stavebního práva, sociálního zajištění bydlení a státních dotačních programů, kterými stát podporuje regionální bytovou politiku.

Regionální úroveň týkající se výše uvedené problematiky budu analyzovat pomocí případové studie bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou. Ačkoliv je Rychnov nad Kněžnou jedním z nejmenších okresních měst v ČR, město řeší problém dostupnosti bydlení stejně jako například krajská města. Problém je v tomto případě důsledkem náhlého rozvoje „*Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*“, kde sídlí „*Závod Škoda Auto Kvasiny*“. Průmyslová zóna je od města vzdálená přibližně 4 km a Rychnov nad Kněžnou jako největší město v okolí je pro zaměstnance lukrativním místem k bydlení. Průmyslová zóna má v současnosti přibližně 12,5 tisíce zaměstnanců, což pro město s 11 tisíci obyvateli zapříčiňuje velkou zátěž. Do regionu se kvůli zaměstnání stěhují lidé nejen z celé ČR, ale také ze zahraničí, a to zejména z Polska a Ukrajiny. Každý den přijíždí do zaměstnání z okolních regionů přes 5 tisíc zaměstnanců. Města a obce v okolí průmyslové zóny se nestačí přizpůsobovat tak velkému množství lidí. Rychnov nad Kněžnou se potýká s kolabující dopravní infrastrukturou, nedostatkem bytů jak v městském, tak v soukromém vlastnictví, a nedostatkem finančních prostředků na výstavbu. Nemovitostem stouply ceny tak, že se stávají cenově nedostupnými jak pro obyvatele, tak pro město. Kvůli vysokým nájům vznikají nelegální ubytovny, byty jsou nadužívány a důsledkem je např. zvýšená produkce odpadů, spotřeba energií nebo nedostatek parkovacích míst.

Diplomová práce bude psána formou deskriptivní případové analýzy. Data budou čerpána především z expertních rozhovorů s aktéry, z dotazníkového šetření provedeného s občany Rychnovska a interních zdrojů měst obcí a státních institucí. Cílem diplomové práce je poukázat na problémy, se kterými se potýkají aktéři regionální bytové politiky. Dále je záměrem definovat nástroje a procesy, kterými aktéři prosazují své cíle.

Na základě rozhovorů se zástupci Ministerstva pro místní rozvoj a Státního fondu pro rozvoj bydlení zanalyzují nástroje a opatření, která stát nabízí k řešení výše uvedených problémů v regionech. Předmětem analýzy budou zároveň také pozitiva a negativa kooperace

veřejného sektoru se soukromým subjektem při řešení veřejně politického problému.

Na závěr úvodu bych rád sdělil, že v některých částech práce budu čerpat z vlastních textů vypracovaných v průběhu předchozího studia. Zejména ze seminárních prací „*Sociální aspekty bytové politiky*“ v předmětu Evropská sociální politika, „*Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.*“ v předmětu Veřejná ekonomie, nebo „*Dostupnost bydlení v Rychnově nad Kněžnou*“ v předmětu Metody analýzy a tvorby politik. V diplomové práci na problematiku seminárních prací navážu a jejich řešení rozšířím.

Při psaní diplomové práce jsem postupoval podle následujících kroků:

**Tabulka č. 1: Postup při psaní diplomové práce**

Číslo kroku	Název kroku	Výstup
1	Stanovení výzkumného předmětu	Definovaný výzkumný předmět
2	Výběr výzkumného designu	Smíšený výzkumný design
3	Stanovení výzkumných cílů a otázek	Výzkumný cíl a výzkumné otázky
4	Sběr dat (primární výzkum)	Expertní rozhovory, dotazník
5	Stanovení metody analýzy dat	Vyhodnocení výzkumu
6	Tvorba teoreticko-konceptuálního rámce	Stanovení teoretických východisek
7	Rozbor legislativní a veřejně-politické problematiky	Teoretická část o bydlení
8	Rozbor regionální problematiky	Praktická část o regionu
9	Aplikace teoretických východisek v praxi	Praktická část
10	Aplikace veřejně-politických nástrojů	Navrhnutá řešení

## 1. Struktura práce

V první části práce budu popisovat metodologickou stránku výzkumu. Stanovím výzkumný předmět, výzkumný design, definuji si výzkumný cíl a výzkumné otázky. V kapitole metodologie také popíšu metody sběru dat a způsob jeho analýzy. Hned do druhé části jsem zařadil teoretická východiska, abych se na ně mohl v průběhu celé práce odkazovat. Jedná se o teorii aktérů generujících agendu v arénách (model A-A-A), teorii politického procesu a teorii Public – Private – Partnership (PPP). Pomocí modelu A-A-A budu moci obecně definovat problematiku a určit zainteresované aktéry. Teorii veřejně politického procesu použiji k názorné ukázce, jak vzniká zákon a teorie PPP je ideálním modelem k vysvětlení

vztahu mezi veřejným a soukromým sektorem, respektive k vysvětlení výhod jejich kooperace.

Následující kapitoly se budou věnovat problematice bytové politiky. Definuji důležité pojmy bytové politiky, nástroje veřejné politiky i bytové politiky a vysvětlím legislativní ukotvení bydlení v ČR. V kapitole Programy podpory v oblasti bytové politiky se zaměřím na jednotlivé programy podpory bydlení, které má v gesci Ministerstvo pro místní rozvoj (dále MMR) a Státní fond rozvoje bydlení (dále SFRB), který je v působnosti ministerstva. Do programů zařadím i Program podpora bydlení pro oblasti se strategickou zónou, který se konkrétně zaměřuje na Průmyslovou zónu Solnice – Kvasiny.

Ve druhé polovině práce se budu zabývat případovou studií bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou. V této části se také zaměřím na vliv průmyslové zóny, respektive společnosti Škoda Auto. Případová studie bude stát na expertních rozhovorech, na jejichž základech budu určovat hlavní problémy, spjitosti a predikovat možná řešení.

Na základě teoretických východisek popíšu agendu stavebního zákona, shrnu zainteresované aktéry a určím arény, ve kterých se veřejně-politické procesy odehrávají. Pomocí druhého teoretického východiska popíšu veřejně-politický proces novely stavebního zákona a na základě teorie Public – Private – Partnership vysvětlím kooperaci státu se společností Škoda Auto a.s. V závěru se pokusím aplikovat veřejně politické nástroje do problematiky bytové politiky, abych ukázal, jak se stát pokouší problematiku řešit a jaké nabízí možnosti řešení.

## **2. Metodologie**

Na úvod metodologické části bych rád uvedl, že v mém zájmu je propojit kvantitativní i kvalitativní přístup. Tomu odpovídá i smíšený výzkumný design, ve kterém propojím případovou studii a experiment. Ovšem zásadní bude případová studie, která je ideální pro výzkum v určité lokalitě. „*Případové studie detailně popisují nebo rozebírají jeden nebo několik málo případů z praxe. Jedná se o zkoumání předem zvoleného jevu, v rámci jeho reálného kontextu*“<sup>1</sup>.

### **2.1. Výzkumný předmět**

Předmětem výzkumu je bytová politika, respektive problematika dostupnosti bydlení. Bytová politika je vymezena jako druh veřejné politiky zkoumané na podmínkách vybraného

---

<sup>1</sup> Hendl, J. *Kvalitativní výzkum*, 2005, s. 104

regionu. Jde o problém, který je dosud velmi málo teoreticky rozpracován. V práci bude vypracován teoretický rámec (koncept) „bytové politiky jako druhu („poddruhu“) veřejné politiky“, který má své aktéry, cíle, obsah, předpoklady a předmětné zaměření. Poté je tento problém řešen na případu města Rychnov nad Kněžnou.

## 2.2. Expertní rozhovory

Sběr primárních dat pro případovou studii byl proveden formou polostrukturovaných expertních rozhovorů s celkem sedmi respondenty. V polostrukturovaném rozhovoru má tazatel připravený soubor otázek ke každému z témat. Pořadí a formulaci si určuje sám tazatel.<sup>2</sup> Jednalo se o starosty měst a obcí Rychnov nad Kněžnou, Solnice, Kvasiny a Bohuslavice; o ředitele odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj; o ředitelku Státního fondu rozvoje bydlení; a o zástupce společnosti Škoda Auto a.s.

Je zajímavé porovnat informace získané z rozhovorů se starosty, kteří řeší problematiku své komunální politiky a respondentů ze státních institucí, kteří vidí tutéž problematiku, ale z opačné strany. Od starostů jsem obdržel mnoho zajímavých interních informací, které považuji za stěžejní. Starosty Rychnova nad Kněžnou, Solnice a Kvasin jsem si vybral nejen z důvodu, že jsou v hierarchii komunální politiky na nejvyšší příčce a odpovídají za bytovou politiku, stavební úřad, schvalují stavební projekty, účastní se městského a obecního plánování, ale také z důvodu, že se podílejí na vyjednávání o podmínkách rozšiřování Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny s vedením společnosti Škoda Auto a.s. a se státními institucemi.

Struktura rozhovorů obsahovala otázky na téma: životní úroveň, byty a výstavba, spolupráce se společností Škoda Auto a.s., spolupráce s okolními obcemi a městy, financování a dotace, legislativa bytové politiky.

Ředitele odboru bytové politiky Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) a ředitelku Státního fondu rozvoje bydlení (dále jen SFRB) jsem oslovil, abych získal nad problematikou komplexní nadhled a mohl s nimi prodiskutovat podrobnosti, které jsem získal od starostů. Ředitelka SFRB dříve zastávala i pozici starostky menší obce, a proto jsme se mohli na problémy dívat i z úhlu komunální úrovně.

Další rozhovory proběhly neformální formou. Jednalo se o zaměstnance Ministerstva pro místní rozvoj, zaměstnance katastrálního úřadu, starostku obce, zaměstnance společnosti Škoda Auto a.s. a několik občanů Rychnova nad Kněžnou.

---

<sup>2</sup> Wildemuth, B. *Applications of social research methods*. 2009, s. 76

### 2.3. Dotazníkové šetření

Výzkumný design experimentu je zastoupen dotazníkovým šetřením obyvatel Rychnova nad Kněžnou. Dotazník vyplnilo padesát respondentů. Ačkoliv mají data spíše charakter informací pro zajímavost, pro mě jsou tato data cenná, protože respondenti určení k expertnímu rozhovoru se na problematiku koukají z jiného úhlu než samotní občané, kterým tato problematika zasahuje do každodenního života. Dotazník obsahoval otázky na téma kvality života, možností služeb, možností zaměstnání, dopravy, dostupnosti bydlení k nákupu a pronájmu, vlivu průmyslové zóny na město, komunální politiky a nelegálních ubytoven. Dotazníkového šetření se zúčastnilo padesát respondentů starších 18 let a pro jejich výběr jsem zvolil nepravděpodobnostní kvótní výběr. Ten je vhodný k rovnoměrnému naplnění všech předem určených kvót (věk, vzdělání, pohlaví).

### 2.4. Analýza dat

Pro získání sekundárních dat jsem využil publikace a analýzy MMR, interní dokumenty MMR, zákony, statistiky a data Českého statistického úřadu (dále ČSÚ), již provedené výzkumy a odborné články. Za nejdůležitější studii, která přinesla hodnotné závěry pro Rychnovsko, považuji Studii územních dopadů rozvoje Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou. Tato studie se zaměřila na vliv průmyslové zóny na města a obce v regionu a přináší řešení v oblasti bytové výstavby a dopravy. Studii si nechal vypracovat Krajský úřad Královéhradeckého kraje Veronikou Šindlerovou a Jindřichem Felcmanem. Dalšími významnými publikacemi jsou např. Vybrané údaje o bydlení a Bydlení v České republice v číslech. Obě tyto publikace vydalo MMR, které v tabulkách a grafech s komentáři popisuje současnou situaci bytové politiky.

Analýza dat bude rozdělena na dvě části. Na analýzu rozhovorů a analýzu dokumentů. V případě expertních rozhovorů byly záznamy doslovně přepsány a informace byly následně rozděleny podle témat do kategorií (struktur). Tato metoda se nazývá tematická analýza. Při analýze se vyhledávají opakující se motivy. Příkladem mohou být odpovědi od jednotlivých respondentů na totožnou otázku. Po rozdělení dat podle tematiky je nezbytné data roztřídit podle důležitosti a vybrat pouze ta použitelná.

Sekundární data podléhají v podstatě totožné analýze, ale nazývá se obsahovou analýzou. Kategorizování je nezbytné i z důvodu velkého množství dat, jelikož se tak zjednodušuje orientace v textu a vyhledávání jednotlivých pojmů.<sup>3</sup> „Analýza obsahu dokumentu zahrnující

---

<sup>3</sup> Kovář, B. *Obsahová analýza dokumentu*. 1974, s. 33

*metody a pravidla pro stanovení tematiky dokumentu případně časového a prostorového hlediska, čtenářského určení a formy dokumentu. Slovní vyjádření obsahu dokumentu v přirozeném jazyce je transformováno do věcných selekčních údajů v procesu věcného pořádání nebo do vět v procesu sémantické redukce textu dokumentu.*<sup>4</sup>

## **2.5. Výzkumný cíl**

Cílem diplomové práce je:

1. Vytvořit teoretická východiska pro koncept bytové politiky jako druhu („poddruhu“) veřejné politiky.
2. Vymežit obsah a aktéry bytové politiky, analyzovat procesy a faktory, kterými stát koriguje bytovou politiku, určit jakými nástroji a mechanismy podporuje dostupnost bydlení a jak probíhá komunikace a spolupráce s městy a obcemi.
3. S využitím vytvořeného konceptu „bytové politiky“ jej aplikovat na komunální úroveň.
4. Na příkladu Rychnova nad Kněžnou odhalit možnosti a nástroje, jak lze účinně řešit aktuální problémy bytové politiky.

## **2.6. Výzkumné otázky**

1. Jaké nástroje a procesy používá komunální politika k prosazení cílů bytové politiky na úrovni regionu?
2. Jakou roli při prosazování cílů bytové politiky hrají aktéři veřejné politiky?
3. Jak lze vyřešit problém dostupnosti bydlení?
  - Jak se k problému staví jednotlivé úrovně politické moci?
  - Jací aktéři mají vliv na komunální bytovou politiku?
  - Jak funguje kooperace veřejných institucí se soukromými subjekty při řešení veřejně politického problému?

---

<sup>4</sup> Balíková, M. *Obsahová analýza*. 2003



### 3. Teoretická východiska

#### 3.1. Teorie aktérů generujících agendu v arénách (tzv. model A-A-A)

*„Tato teorie začleňuje procesy tvorby veřejné politiky do interaktivního pole, propojujícího a dynamizujícího tři segmenty, totiž politické Arény a politické Aktéry s politickými Agendami. (...) Aktéři, aktivní ve vzájemných interakcích uvnitř arén, navazují kontakty a udržují různé formy vazeb i s aktéry jiných arén. Tak dochází k četným vnitro-arénovým komunikačním tokům, právě tak jako komunikačním vazbám mezi aktéry různých arén.“<sup>5</sup>*

Každý politický proces je vytvářen na základě zájmů určitých zainteresovaných subjektů, tedy aktérů (jedinců či kolektivních subjektů), kteří mohou proces iniciovat či ovlivnit jeho průběh a výsledek. Každý aktér je charakteristický svým způsobem chápání problémů, preferencemi a svými zdroji, kterými disponuje. Jejich jednání se odvíjí od jejich zájmů.<sup>6</sup>

*„Za aktéry považujeme jednotlivce nebo formální či neformální skupiny, které usilují o ovlivnění tvorby a implementaci veřejné politiky. Typicky tak, že se podílejí na vytváření politické agendy – definování problémů, které mají být řešeny, anebo tím, že ovlivňují zvolené nástroje, případně se sami účastní takových řešení.“<sup>7</sup>*

Howlett a Ramesh dělí aktéry na typy. Prvním typem jsou státní aktéři (zvolení zástupci a jmenovaní úředníci). Druhým typem jsou sociální aktéři (politicko-ekonomické struktury, firmy a zaměstnanci). Třetím typem jsou političtí aktéři (veřejnost, výzkumné organizace, politické strany, masmédiá a zájmová sdružení). Institucionalizovaní aktéři jsou poslanci a senátoři, kteří mají hlavní roli při tvorbě politiky.<sup>8</sup>

*„Arény představují specificky vymezený prostor, v němž jednotliví aktéři vstupují do kooperačních/konsensuálních nebo konkurenčních/konfliktních vztahů. V původním vymezení figurovaly pouze tři arény: legislativa, exekutiva a aréna politických stran.“<sup>9</sup>*

Existují však i arény veřejnosti, byrokratické arény a nátlakové (zájmové) arény. Z pohledu dnešní doby ještě chybí jeden typ arén, kam by se dala zařadit média, popř. soudní arény.<sup>10</sup>

*„Agendy jsou oblasti, pro něž je typický trvalejší střet mezi veřejnými a skupinovými zájmy v nejrůznějších konfiguracích. (...) Představují formulované, řešené, případně odkládané*

<sup>5</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 62–63

<sup>6</sup> Scharpf, F. W. *Gamed Real Actors Play*. 1997, s. 43

<sup>7</sup> Potůček, M. Pavlík, M. *Veřejná politika*. 2015, s. 62

<sup>8</sup> Howlett, M., Ramesh, M. *Studying Public Policy*. 2003

<sup>9</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 61

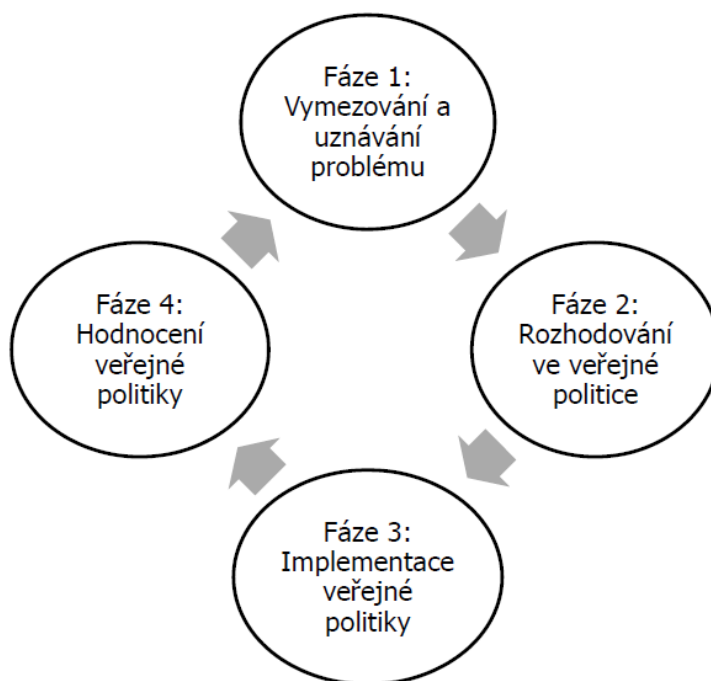
<sup>10</sup> Jordan, A. G. Richardson, J. J. *British Politics and The Policy Process*. 1987

sociální problémy, způsob, jak je jim rozuměno a jak o nich komunikují aktéři v příslušných institucionálních rámcích. (...) Konkrétní „balíky“ problémů zahrnuté v dané agendě jednotliví aktéři neustále přehodnocují, což je dáno jejich měnícími se potřebami a zájmy, stavem poznání, ale i mimoracionálními vlivy.“<sup>11</sup>

### 3.2. Teorie veřejně politického procesu

Aby bylo možné ve veřejné politice dosáhnout konkrétního cíle, musí určitý záměr projít mnohovrstevnatým procesem. Do procesu vstupuje mnoho aktérů, kteří se potýkají s mnoha interakcemi s dalšími aktéry a jejich vnitřním a vnějším prostředím. Klasické modely připomínají biologický organismus, kde spolu jednotlivé procesy interagují. „Tyto procesy existují v prostředí obsahujícím množství dalších systémů, včetně systémů ekonomických, sociálních a kulturních. (...) Veřejně politický proces nutně přetrvává po určitou dobu a zahrnuje mnoho dílčích procesů. Účel a cíle politiky jsou většinou vymezeny na začátku politického procesu, nicméně se v čase mohou měnit (...) Výsledky a účinky veřejných politik nemusejí nutně znamenat konec politického procesu. Naopak mohou být opodstatněním pro jeho pokračování.“<sup>12</sup>

**Obrázek č. 1: Fázový model veřejně politického procesu<sup>13</sup>**



<sup>11</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 62

<sup>11</sup> Tojnar, J. *Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.* 2018

<sup>12</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005, s. 34

<sup>13</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 89 podle Howlett, M., Ramesh, M. *Studying Public Policy*. 1995

Jelikož neexistuje pouze jeden univerzální model, který by zahrnoval vše, vybral jsem si čtyř-složkový model veřejně politického cyklu (viz obrázek č. 1). Tento model se skládá z Vymezování a uznávání (sociálního) problému, Rozhodování ve veřejné politice, Implementace veřejné politiky, Hodnocení veřejné politiky. Tyto čtyři fáze se tedy teoreticky mohou točit stále dokola. První fáze, tedy Vymezování a uznávání problému, nastává ve chvíli, kdy političtí aktéři uznají určitou skutečnost jako sociální problém. *„Zrající sociální problém vzniká, pokud takový nepoměr překročí sociálně přijatelné hranice (...) přitom záleží i na interpretaci vzniklé situace jednotlivými sociálními aktéry (...) Ovšem teprve v okamžiku, kdy se řešení sociálního problému stane uznatelným zájmem, nastává chvíle pro koncipování a uplatnění nové veřejné politiky.“*<sup>14</sup>

Rozhodování ve veřejné politice je druhou fází veřejně politického cyklu. *„Na rozhodování se ve veřejné politice založené na demokratických principech podílejí především tři hlavní subjekty: občané, úředníci a odborníci. Občané delegují svou odpovědnost za veřejné záležitosti a za zastupování svých zájmů na politiky, na jejichž výběru se podílejí ve volbách. (...) U úředníků se předpokládá znalost postupů, kterými jsou rozhodnutí uváděna do života. (...) U expertů se předpokládá jak znalost povahy sociálních problémů, tak i způsobů jejich možného řešení.“*<sup>15</sup>

Do rozhodnutí je nutné zahrnout i výzkum možných budoucností systematickou analýzou. Implementace veřejné politiky je pojmem tzv. „uskutečňování“. *„Mluvíme-li o implementaci konkrétní politiky, máme na mysli vše, co nějakým způsobem souvisí s realizací cílů, které byly zformulovány ve fázi koncipování dané politiky, a to včetně výběru způsobů, prostředků, resp. Nástrojů jejich realizace.“*<sup>16</sup> Podle teorie veřejně politického procesu se s implementací pojí určité problémy. Někteří autoři jdou svými názory dokonce tak daleko, že tvrdí, že žádná politika nakonec nemá šanci na úspěch. Mezi problémy implementace však lze zařadit tyto body: ovlivnitelnost politika; minimální ovlivnitelnost prostředí, v němž žijeme; setrvačnost hodnotových orientací; stálost chování lidí a institucí; propojenost realizace dané politiky s dalšími desítkami až stovkami politik; obtížná předvídatelnost vývoje do budoucna; negativní důsledky politiky.

*„Hodnocení veřejné politiky hledá odpověď na otázku, nakolik se podařilo naplnit předpokládané cíle (vnější efektivita), kolik zdrojů bylo na danou politiku vynaloženo ve*

---

<sup>14</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005, s. 38

<sup>15</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005, s. 41

<sup>16</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005, s. 41

*srovnání s dosaženými cíli (vnitřní efektivita), jaké problémy se v průběhu její realizace vyskytly – a tedy i zda byla vůbec dobře navržena a uplatňována.*“<sup>17</sup>

### **3.3. Teorie Public – Private – Partnership (PPP)**

*„Politika vlády České republiky zavádí partnerství veřejného a soukromého sektoru (v Evropské unii obvykle označované jako Public Private Partnership, dále „PPP“) jako standardní nástroj při zajišťování veřejných služeb a veřejné infrastruktury.“*<sup>18</sup>

Koncepce PPP je možné definovat jako druh spolupráce mezi soukromým sektorem a sektorem veřejným. Projekty charakteru PPP jsou prováděné ve spojitosti s veřejnými investicemi. Za veřejné investice jsou považovány investice, jejichž zdroje pochází z veřejného sektoru a realizátorem takových investic je buďto stát, nebo státem řízená organizace. Veřejné investice jsou nezbytné k hospodářskému růstu a řešení s ním spojených dopadů a regionálních problémů jako je např. nezaměstnanost a zaostalost pohraničních regionů. Veřejné investice jsou klíčem ke zvýšení životní úrovně a při správném načasování a využití prostředků mají investice zásadní vliv na regionální rozvoj.<sup>19</sup>

Účelem koncepce PPP je:<sup>20</sup>

- *efektivnější alokace veřejných prostředků*
- *zajištění kvalitních veřejných služeb*
- *ekonomický růst a růst přímých zahraničních investic stimulováním soukromých investic do veřejné infrastruktury a veřejných služeb*
- *účinná kontrola vytváření dlouhodobých závazků veřejným sektorem*
- *omezení negativních dopadů nesystémově prováděných projektů v oblasti PPP*
- *posílení možností čerpání fondů Evropské unie zvýšením podílu spolufinancování soukromým sektorem na projektech veřejného zájmu.*

Formování koncepce PPP začalo na konci 20. století v zemích západní Evropy a USA vzájemnými interakcemi veřejného a soukromého sektoru. Hlavní podstatou této kooperace je společné podílení se na poskytování veřejných služeb nebo participace na projektech veřejného charakteru. V jádru věci se jedná o spolufinancování projektů, které mají pozitivní

<sup>17</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005, s. 45

<sup>17</sup> Tojnar, J. *Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.* 2018

<sup>18</sup> Ministerstvo financí. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. [online]

<sup>19</sup> Ministerstvo financí. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. [online]

<sup>19</sup> Galvasová, I. *Spolupráce obcí jako faktor rozvoje*. 2007

<sup>19</sup> Felzenshtain, D., McQuaid, R. McCann, P. Shefer. D. *Public investment and regional economic*

<sup>20</sup> Ministerstvo financí. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. [online]

přínos pro obě strany. Zadavatelé bývají nejčastěji ministerstva nebo územně samosprávné celky, tedy obce nebo kraje.<sup>21</sup>

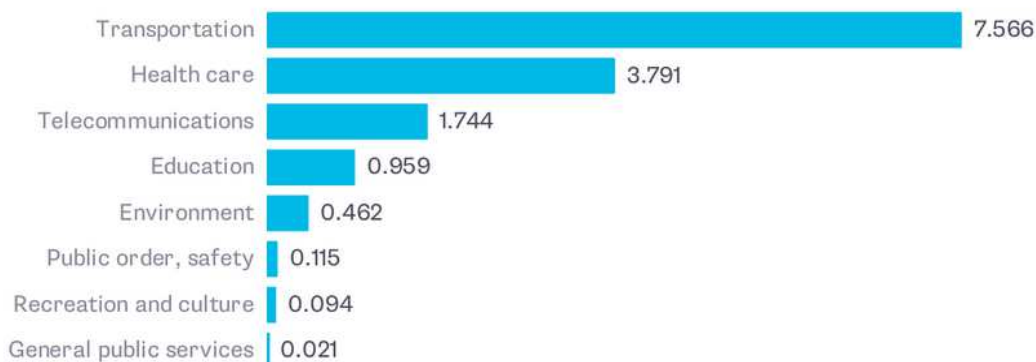
Velké veřejné investice, které jsou spojovány s koncepcí PPP, vznikly v ČR zejména kvůli strukturálním fondům Evropské unie a financování regionálních projektů. Prvním programovacím obdobím pro čerpání evropských dotací se stalo období 2007–2013. V programovacím období 2007–2013 bylo pro fondy ERDF (Evropský fond regionálního rozvoje) a ESF (Evropský sociální fond) vyčleněno více než 347 mld. eur, což je více než třetina evropského rozpočtu. Česká republika měla možnost vyčerpat více než 26 mld. eur a celkově se podařilo vyčerpat více než 96 %.

*„Fondy EU představují hlavní nástroj realizace evropské politiky hospodářské a sociální soudržnosti (HSS). Právě jejich prostřednictvím se rozdělují finanční prostředky určené ke snižování ekonomických a sociálních rozdílů mezi členskými státy a jejich regiony.“<sup>22</sup>*

## Obrázek č. 2: Náklady vynaložené evropskými zeměmi na projekty PPP<sup>23</sup>

### Europe's P3 Projects

Value of public-private partnership deals in 2017, in billions of euros



Spojení veřejného a soukromého sektoru má historickou tradici. Od roku 2007 do současnosti se v ČR počet projektů ve spolupráci mezi veřejným a soukromým sektorem zvýšil, ale tendence rostoucího zájmu o PPP je zřejmá v zemích po celém světě.<sup>24</sup> Oficiální a ucelený legislativní rámec, který by umožňoval soukromému sektoru podílet se na veřejných zakázkách, byl přijat zákonem č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon).<sup>25</sup> Ten nahradil zákon o veřejných zakázkách, který

<sup>21</sup> Provazníková, R. *Financování měst, obcí a regionů*. 2009

<sup>22</sup> Dotace EU. *Informace o fondech EU*. [online]

<sup>23</sup> Bloomberg.com, *Europe's P3 Projects*, [online]

<sup>24</sup> Na obrázku jsou vyobrazeny náklady evropských zemí v rámci projektů PPP v roce 2017 v miliardách eur. Z obrázku je patrné, že ke kooperaci dochází nejčastěji v oblasti dopravy, jak je tomu i v případě Závodu Škoda Auto Kvasiny. Dále se jedná o oblast zdravotnictví, telekomunikací a vzdělávání.

<sup>24</sup> Hodge, G. A., Greve, C. *Public-Private Partnerships*. 2007

<sup>25</sup> Zákony pro lidi. *Zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení*. [online]

nesplňoval potřebné požadavky. Ačkoliv se v současné legislativě, podle odborníků, do dnes vyskytují překážky, které vytvářejí korupční prostředí a nejsou dostatečně transparentní, vznik koncesního zákona byl zásadním krokem ke společné spolupráci soukromého a veřejného sektoru. Ale právě překážky legislativního a finančního charakteru, které jsou dodnes součástí českého právního řádu, stále brzdí a nepodporují využití potenciálu koncepce PPP v plné míře. Problémy však nejsou pouze na straně právního řádu, ale i nedostatečná míra zkušeností a minimum kvalifikovaných osob zejména v menších obcích. Obce mívají obavy realizovat projekty podobného charakteru, což se promítá v intenzitě participace lokální samosprávy s regionálními soukromými subjekty.<sup>26</sup> Pro vypracování teorie PPP byly využity i tyto zdroje.<sup>27</sup>

## **4. Vztah bytové a veřejné politiky**

Bytová politika je podmnožinou veřejné politiky. Pojem veřejná politika je užíván ve dvou významech. Označuje vědní disciplínu a charakterizuje sociální praxi<sup>28</sup>. Ve významu vědní disciplíny je definována jako disciplína analyzující „*souhrn činností vlády přímo nebo nepřímo působících na občany, operující na třech úrovních: politická rozhodnutí, produkty politiky a důsledky politiky.*“<sup>29</sup>

### **4.1. Nástroje veřejné politiky**

#### **4.1.1. Poznávání**

Nástroj poznávání může pracovat napříč různými vědními disciplínami. Můžeme pracovat s analýzami minulého vývoje, současného stavu i prognózami možného budoucího vývoje. Produkty tohoto nástroje bývají „*veřejně politické analýzy a prognózy, výzkumné zprávy, policy briefs. Do poznávání veřejných politik bývá vhodné zapojit také veřejnost – například v podobě veřejné rozpravy.*“<sup>30</sup>

#### **4.1.2. Programové dokumenty**

Pro uskutečnění veřejné politiky se využívají programové dokumenty, které je formulují a na jejichž základě jsou objasněny cíle, způsob dosažení, vymezení zdrojů, modifikace

---

<sup>26</sup> Lego, J., Louda, T., a kol. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. 2008

<sup>27</sup> Ostřížek, J. *PPP z pohledu teorie veřejného investování*. [online]

<sup>27</sup> Witz, P. *Účinné vládnutí pro Public-Private Partnerships*. 2016

<sup>28</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005

<sup>29</sup> Peters, B. Guy. *American public policy*. 1993, s. 4

<sup>30</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*, 2016, s. 68-69

institucí, koordinace činností zúčastněných aktérů. Programovými dokumenty jsou: vize, strategie, koncepce, programy, plány, doktríny, cestovní mapy.

Definuji alespoň dva programové dokumenty, které jsou pro moji práci důležité. Jsou jimi koncepce a programy.

*„Koncepce je nástrojem realizace specifických strategických cílů daného útvaru (nadnárodní instituce, země, kraje, instituce, firmy) a nástrojů jejich dosahování; je zpravidla jednoznačnější a určitější než strategie.*

*Program konkretizuje postup dosažení vybraných cílů. Určuje nástroje, realizační podmínky, případně i odpovědnost a časový harmonogram jejich naplňování. Zvláštní kategorií jsou programy politických stran. Mohou být dlouhodobé, střednědobé nebo „šité na míru“ příslušné volební kampani.“<sup>31</sup>*

### **4.1.3. Právo a veřejná správa**

Právní systém vymezuje jednotlivým orgánům jejich funkce a slouží k tomu, aby se dokázaly přizpůsobit měnícím se vnitřním i vnějším podmínkám. *„Legislativní tvorba je nástrojem přizpůsobování právního systému společenskému vývoji. (...) Politik usilující o změnu zákonů totiž musí respektovat složitá pravidla legislativního procesu, která umožňují intervenci dalších aktérů.“* Pojmem veřejná správa je možné zamýšlet činnost – spravování věcí veřejných, nebo veřejnou správu vnímat jako institucionální organizační formu – veřejné úřady.<sup>32</sup>

V České republice je rozdělena na státní správu a samosprávu. Samospráva je dále rozdělena na územní samosprávu, což jsou obce a kraje, a samosprávu zájmovou, která spravuje výkon některých profesí např. lékařů. *„V České republice se uplatňuje spojený model veřejné správy. To znamená, že stát přenáší část výkonu státní správy na územní samosprávné celky (přenesený výkon státní správy) a uhrazuje jim náklady s tímto výkonem spojené.“<sup>33</sup>*

### **4.1.4. Ekonomické nástroje**

*„Státní rozpočet je nesporně nejvýznamnějším veřejně politickým nástrojem státní správy. Distribuuje vždy omezené finanční zdroje, aby podpořil politicky prioritní oblasti a instituce.“<sup>34</sup>* Pro moji práci je nezbytné definovat další ekonomický nástroj, kterým je

---

<sup>31</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*, 2016, s. 69

<sup>32</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2005

<sup>33</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 70-71

<sup>34</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s. 73

bezpochyby státní podpora (dotace, granty, příspěvky, půjčky).

*„Pojem státní podpory se vztahuje na jakoukoli přímo či nepřímo poskytnutou výhodu financovanou ze státních prostředků, poskytnutou státem jako takovým nebo zprostředkujícím subjektem jednajícím na základě svěřených pravomocí. Základním předpokladem pro naplnění tohoto definičního znaku je ovlivnění veřejných rozpočtů, přitom není rozhodující, zda jsou veřejné rozpočty ovlivněny přímo (vydáním finančních prostředků) či nepřímo.“<sup>35</sup>*

#### **4.1.5. Veřejné sociální služby**

*„Sociální službou je činnost nebo soubor činností podle tohoto zákona zajišťujících pomoc a podporu osobám za účelem sociálního začlenění nebo prevence sociálního vyloučení.“<sup>36</sup>*

Veřejné sociální služby nabízí zejména sociální politika (např. příspěvky na bydlení, sociální pojištění), politika zaměstnanosti (např. vyplácení podpory v nezaměstnanosti), zdravotní politika (např. financování zdravotnických služeb, zdravotní pojištění), vzdělávací politika (např. financování škol).

#### **4.1.6. Mocenské nástroje**

Pomocí mocenských nástrojů stát zachovává tzv. vrchnostenské funkce. Mocenskými nástroji je např. armáda, policie, soudy, finanční úřady, státní zastupitelství, celní správa. Nástroje slouží k zajištění bezpečnosti státu a stát si jimi vynucuje dodržování zákonů.<sup>37</sup>

#### **4.1.7. Informační a komunikační nástroje**

Jedná se např. o lobbying, propagandu, indoktrinaci, ale i běžný vztah s veřejností, osvětové kampaně nebo veřejná rozprava. Těchto nástrojů se využívá k ovlivňování preferencí, aktérů i institucí – otevřeně i skrytě.<sup>38</sup>

## **5. Bydlení**

Z obecného hlediska se bydlení považuje za jednu z nejzákladnějších potřeb. Je předmětem lidské každodennosti a pro lidi velmi podstatnou záležitostí jejich života. Abraham Maslow jej řadil mezi potřeby jistoty a bezpečí, hned za potřeby fyziologické, tedy dýchání, potravu apod. Právo na bydlení je definováno ve Všeobecné deklaraci lidských práv, podle které „*má*

<sup>35</sup> ÚOHS. *Definiční znaky veřejné podpory*. [online]

<sup>36</sup> MPSV. *Zákon o sociálních službách*. [online]

<sup>37</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s.75

<sup>38</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. 2016, s.75-76



*každý právo vlastnit majetek, (...) Nikdo nesmí být svévolně zbaven svého majetku (...) a každý má právo volně se pohybovat a svobodně si volit bydliště uvnitř určitého státu.*<sup>39</sup>

Na jednu stranu se dá bydlení považovat za jednu ze základních potřeb, ale pro některé lidi se stává bydlení životním stylem. Bydlení má zároveň velký vliv na životní úroveň a kvalitu života. U jednotlivých domácností se může lišit kvalita, rozloha i vybavenost bydlení. Lokality pro bydlení v ČR se liší i občanskou vybaveností v okolí bydlišť.<sup>40</sup>

Jedná se o velmi individuální záležitost, kterou pojímá každý jiným způsobem. Bydlení koresponduje s různými trendy, které se vyvíjí celá staletí, liší se podle lokality, kultury, náboženství i podle finanční náročnosti. *„Pozvolná proměna českých sídlišť, ke které dochází v posledních dvou dekádách, však nemá příčiny jen v technickém stavu domů a snaze o zlepšení jejich standardu. Mění se i vlastnické poměry, demografická skladba i sociální struktura obyvatel.*<sup>41</sup>

Pokud si chce člověk naplnit své touhy a pořídit si vysněné bydlení, musí se smířit s tím, že problematika bydlení se řídí státem danými pravidly. Jimi se musí při výstavbě, koupi ale i při běžném nájemním bydlení řídit. *„Tyto státem určené mantinely vytvářející vhodné právní, institucionální a fiskální prostředí pro všechny potenciální aktéry na trhu s byty jsou nazývány bytovou politikou.*<sup>42</sup>

Bytová politika v České republice vychází z Koncepce bydlení České republiky do roku 2020, tedy z Usnesení vlády České republiky ze dne 27. července 2016 č. 673 o Koncepci bydlení České republiky do roku 2020. Tato koncepce vychází z několika parametrů. Ze současné situace na trhu s nemovitostmi, vývoje dostupnosti bydlení, velikostí výdajů na bydlení pro domácnosti v rámci zemí EU a z analýzy makroekonomických a legislativních podmínek, jejíž vývoj je sledován od roku 2011.<sup>43</sup>

## **5.1. Funkce bydlení**

1. Ekonomický vliv;
2. Ochrana před okolními vlivy;
3. Odpočinek a seberealizace;
4. Společný život rodiny;

---

<sup>39</sup> OSN. *Všeobecná deklarace lidských práv*. [online], s. 3

<sup>40</sup> Nečadová, V. *Sociální politika*. 2011, s. 65

<sup>41</sup> Kohout, M. *Sídliště, jak dál?*. 2016, s. 15

<sup>42</sup> MMR. *Vybrané údaje o bydlení 2017*. 2018, s. 20

<sup>43</sup> Úřad vlády ČR. *Usnesení vlády ČR č. 673*. [online]

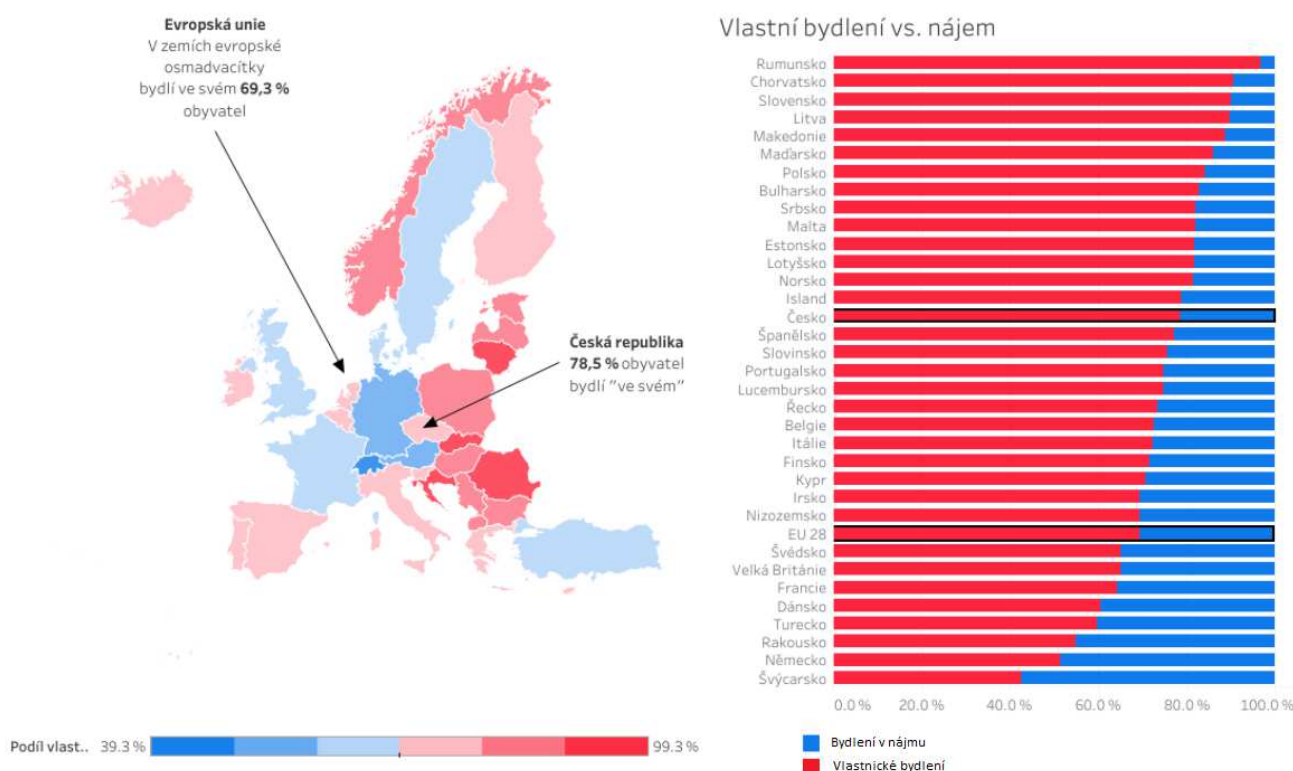
## 5. Soukromí jednotlivce<sup>44</sup>

### 6. Bydlení v ČR

Přestože svým podílem nájemního bydlení zaujímá Česká republika nejvyšší pozici ze zemí bývalého východního bloku s výjimkou Slovinska, je naopak na nejnížší pozici ze západních zemí. V České republice přetrvává dlouhodobá preference zajištění vlastního bydlení nákupem nemovitosti do vlastnictví (viz obrázek č. 3). Tato tendence je dána historicky. Vliv mají zejména restituce a dlouhé období deregulace. Obce do roku 2011 prodaly zhruba 80 % bytů, které jim stát v průběhu 90. let předal (viz obrázek č. 4). V roce 1991 vlastnil stát (obce) 213 961 bytových domů, v roce 2011 už to bylo jen 48 146 bytových domů.<sup>45</sup>

Společně s vysokým objemem úvěrů na bydlení a předpokladem růstu průměrných úroků z tohoto typu úvěrů vzniká do budoucni významné systémové riziko.

**Obrázek č. 3: Bydlení ve svém, nebo v nájmu?**<sup>46</sup>



<sup>44</sup> Kuta, V., Kuda, F. *Urbanismus a územní rozvoj*. [online]

<sup>45</sup> NKÚ. *Zpráva o bydlení v ČR*. [online]

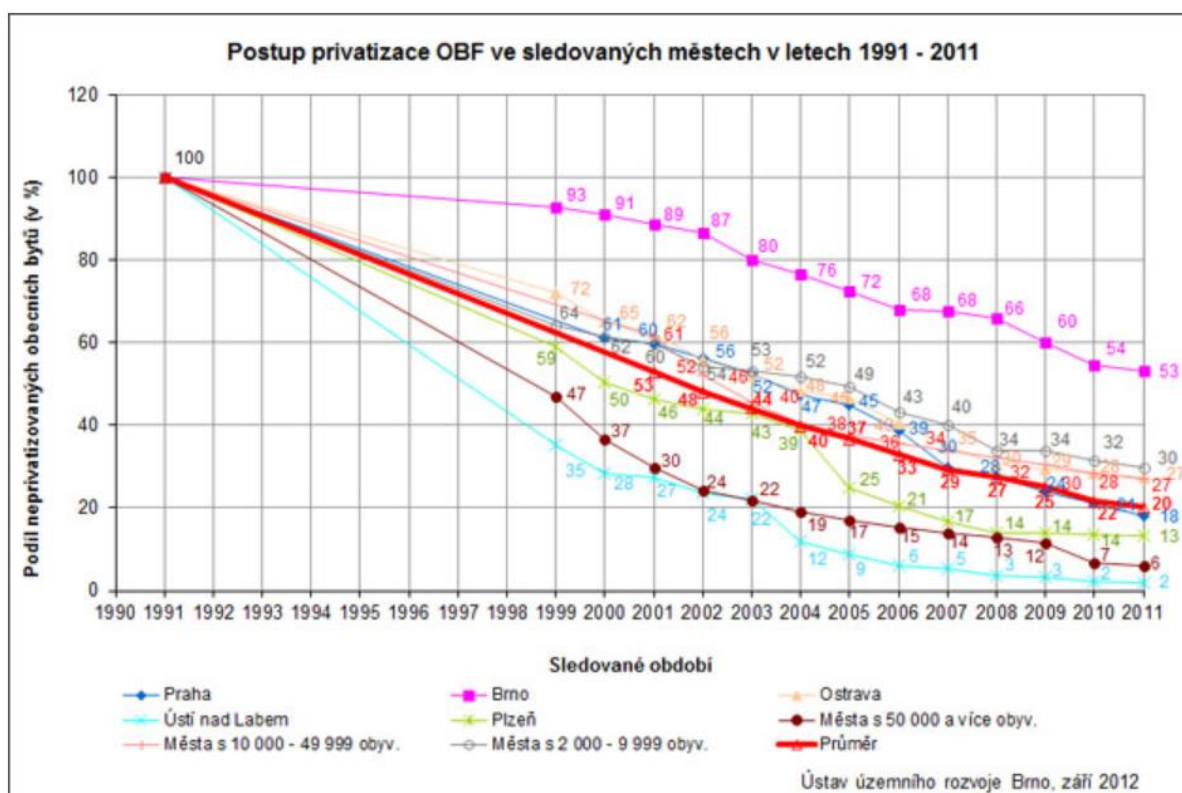
<sup>45</sup> Expertní rozhovor s ředitelem bytové politiky MMR a ředitelkou SFRB

<sup>46</sup> Evropa v datech. *Co Čech, to hypotékář?*. [online]

## 6.1. Situace po roce 1989

Po roce 1989 měla koncepce bytové politiky sloužit především k tomu, aby vytvářela zejména legislativní rámec. V ostatních směrech měly být úlohy státu spíše omezené. První krok začal v roce 1991, kdy proběhla první vlna restituce na majetek konfiskovaný v letech 1948–1990. Vznikli tak po dlouhé době soukromí majitelé bytů, kteří své byty dál pronajímali, ne však za ceny regulované, nýbrž tržní. Mnoho bytů se přeměnilo na nebytové prostory nebo se převáděly do vlastnictví obcí. Tyto změny přišly v rámci nastolení decentralizace státní správy. Byty však byly v dezolátním stavu a stát neposkytoval obcím prostředky na jejich opravu. Obce si s byty nevěděly rady a začaly byty svévolně rozprodávat. Nejprve se byty prodávaly právníkům osobám a Zákonem č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů<sup>47</sup>, se umožnil prodej i fyzickým osobám. Prodej těchto bytů byl několikanásobně výhodnější než prodej bytů za tržní ceny. Celková neucelenost bytové politiky a dezolátnost bytového fondu vedla k nutnosti přijmout některé koncepční dokumenty odrážející priority politických stran a jednotlivých vlád.<sup>48</sup>

Obrázek č. 4: Postup privatizace obecního bytového fondu v letech 1991 – 2011<sup>49</sup>



<sup>47</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů. [online]

<sup>48</sup> Sunega, P. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. [online]. 2005, s. 274 – 284

<sup>49</sup> Ústav územního rozvoje. *Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech*. [online]

Změny se týkaly např. zrušení systému přidělování bytů nebo zvyšování cen nájemného. Také byl kladen důraz na vytvoření instituce, která by měla bytovou politiku ve své gesci. V roce 1993 byla přijata koncepce „*Východiska a zásady státní politiky bydlení v ČR*“, která v zásadě upravovala regulaci nájemného a upravovala nájemní vztahy podle tržních mechanismů. Od roku 1997 se stát rozhodl podporou stavebního spoření, hypoték a bezúročných půjček podpořit bytovou výstavbu. Zároveň prokázala snahu zabývat se také otázkou sociálního bydlení. Byl např. schválen návrh zákona o sociálním příspěvku k vyrovnání zvýšení nájemného.<sup>50</sup>

Prvním národním strategickým dokumentem, který se zabývá problematikou sociálního bydlení je Koncepce bytové politiky z roku 1999. Dokument byl vydán Ministerstvem pro místní rozvoj, popisuje sociální situaci v ČR a například zmiňuje absenci sociálního bydlení. MMR vydalo v roce 2005 Koncepci bytové politiky pro roky 2005-2010. Mezi zásadní problémy je zařazena nízká míra využívání sociálních služeb. Koncepce se dále zabývá prevencí před ztrátou bydlení a nedostatečně definovanou rolí obcí v otázce bydlení. Je zdůrazněno, že chybí byty pro sociálně znevýhodněné domácnosti. Zásadní změna upravující nájemní bydlení přišla v roce 2006, kdy byl schválen Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného. Zákon upravuje kompetence pronajímatele zvyšovat nájemné s počátkem každého roku, pokud se nedomluví s nájemci jinak.<sup>51</sup>

## **6.2. Koncepce bytové politiky do roku 2020**

Cílem této koncepce je podpora bydlení pro sociálně znevýhodněné, motivovat vlastníky nemovitostí k jejich údržbě a podporovat výstavbu jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru. Obsahuje část analytickou a část návrhovou. Analytická část je souhrnem údajů a poznatků z období předchozí koncepce pro roky 2005–2010. Hodnotí zkušenosti ze zahraničí a předkládá nové poznatky a informace v jednotlivých kapitolách. Z toho následně vzniká část návrhová, která formuluje vize a cíle bytové politiky a navrhuje vhodné nástroje. Z koncepce bydlení ČR do roku 2020 vyplývá, že se v předchozím období nepodařilo naplnit cíle, které měly zajistit stabilitu nástrojů za účelem financování bytové politiky. Zároveň se nezdařilo hodnocení účinnosti a efektivity jednotlivých nástrojů.<sup>52</sup>

## **6.3. Strategické cíle v oblasti bydlení**

Základním posláním státu v oblasti bydlení je vytvářet stabilní prostředí, které podporuje

<sup>50</sup> Úřad vlády ČR. *Usnesení vlády ČR č. 155*. [online]

<sup>51</sup> Tojnar, J. *Sociální aspekty politiky bydlení*. 2018

<sup>52</sup> MMR. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]

odpovědnost a motivaci občanů k tomu, aby si zajistili své základní potřeby bydlení vlastními silami.<sup>53</sup> Toto je základní teze, z které vláda vychází při plnění své úlohy v oblasti bydlení. Současně si je dobře vědoma skutečnosti, že někteří lidé si své bydlení z mnoha objektivních důvodů nejsou schopni zajistit sami.

Teoreticky by měl stát zasahovat intervencemi na trhu bydlení z důvodu dosažení dvou cílů:

1. „Snižit tržní distorze vyplývající z nedokonalostí specifického trhu bydlení (externality, nedostatek relevantních informací o trhu nebo jejich nespolehlivosti, vysoké transakční náklady, nízká likvidita, nízká cenová elasticita nabídky a poptávky)
2. zajistit určitou míru redistribuce v oblasti spotřeby bydlení jako součást aplikace režimu státu blahobytu, tedy zvýšit finanční dostupnost bydlení a kvalitu bydlení příjmově slabých domácností, snížit nerovnosti ve spotřebě bydlení a bránit sociálnímu vyloučení.“<sup>54</sup>

Stát si stanovil strategické cíle v rámci vize v oblasti bydlení „DOSTUPNOST, STABILITA A KVALITA BYDLENÍ“.

Jsou jimi:

- Zajištění přiměřené dostupnosti všech forem bydlení
- Vytvoření stabilního prostředí v oblasti financí, legislativy a institucí pro všechny účastníky trhu s bydlením
- Snižování investičního dluhu bydlení, včetně zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí<sup>55</sup>

Cíle by měly být naplněny prostřednictvím osmi priorit, které v sobě ustanovují konkrétní úkoly jednotlivých oblastí. Jedná se o tyto priority: zvýšení dostupnosti bydlení, investiční podpora sociálního bydlení, finanční stabilizace bydlení, vymezení odpovědnosti a koordinace aktiv státu v oblasti politiky bydlení, zvýšení ochrany společenství vlastníků a bytových družstev, implementace principů, revitalizace sídlišť, energetická opatření.

---

<sup>53</sup> NKÚ. Zpráva o bydlení v ČR. [online], s. 13

<sup>54</sup> Lux, M. Bytová politika. 2011, s. 49 podle Barr, N. *The Economics of the Welfare State*. 1998, s. 9-11

<sup>55</sup> MMR. *Vybrané údaje o bydlení*. 2018, s.20

## 6.4. Dostupnost bydlení

MMR připravilo návrh tezí, které definují pojem „dostupné bydlení“:<sup>56</sup>

- *jedná se o nájemní bydlení pro střední třídu*
- *pořízení je realizováno obcemi, neziskovými subjekty, dalšími právníckými osobami a družstvy*
- *střední třída by měla být definována svým socioekonomickým postavením*
- *střední vrstva by měla být schopna pořídit si bydlení, případně hradit nájemné na standardní tržní úrovni, tedy za ceny v místě obvyklé*
- *problém dostupnosti tedy nespočívá ve finanční dostupnosti, ale v deficitu nabídkové strany, která táhne ceny vzhůru.*
- *mělo by být určeno domácnostem s průměrnými mediánovými příjmy*
- *rozdíl mezi sociálním a dostupným bydlením spočívá v tom, že sociální bydlení je určeno pro domácnosti, u kterých došlo k tržnímu selhání v oblasti bydlení, tj. nemůžou si obstarat velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyloučené bydlení za tržních podmínek*
- *cílem podpory dostupného nájemního bydlení by mělo být posílení nabídkové strany trhu s byty a příspěví ke zvýšení fyzické dostupnosti nájemního bydlení pro střední třídu, cenová stabilizace na trhu, sociální soudržnosti ve městech a snížení počtu domácností potenciálně ohrožených chudobou*
- *nájemní vztahy v dostupném bydlení se budou řídit občanským zákoníkem.*
- *obec by stanovovala transparentní, nediskriminační a nesegregační pravidla pro nájem dostupných bytů v souladu se zákonem o obcích*

V porovnání s ostatními, nejen evropskými zeměmi, se ČR propadá stále níž ve statistických tabulkách.<sup>57</sup> Ačkoliv je v současnosti bydlení nedostupné pouze necelým 5 % obyvatel ČR, kteří si bez pomoci státu nejsou schopni bydlení zajistit, je třeba dbát na státní politiku bydlení, která těmto lidem na nastavenými nástroji a mechanismy s bydlením pomůže. Cílem státní politiky bydlení je zlepšovat nebo alespoň udržovat úroveň nastoupeného trendu.<sup>58</sup>

---

<sup>56</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu. [online]

<sup>56</sup> Interní zdroje MMR

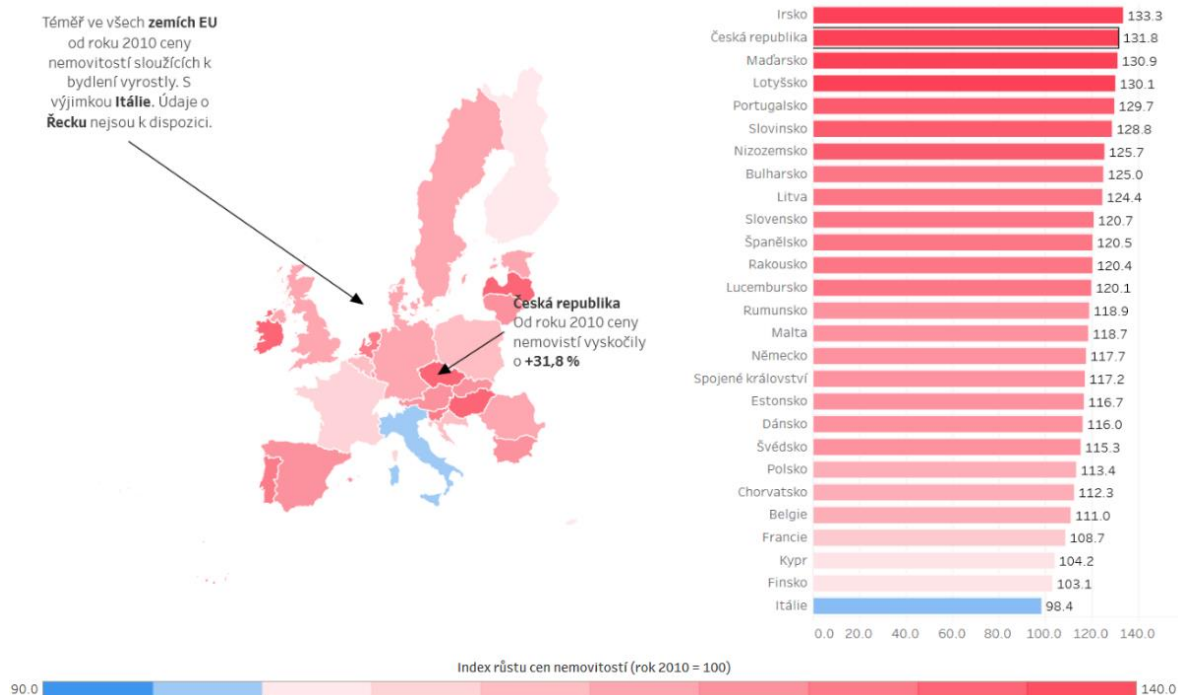
<sup>57</sup> Hypoindex. Dostupnost bydlení v Česku. Horší místo v Evropě nenajdete. [online]

<sup>57</sup> IDNES. Dostupnost bydlení klesá, splátka hypotéky spolkně už skoro polovinu příjmu. [online]

<sup>57</sup> Světová banka. Doing Business. 2019. [online]

<sup>58</sup> MMR. Vybrané údaje o bydlení. 2017. [online]

**Obrázek č. 5: Kde se od roku 2010 zdražovaly nemovitosti k bydlení nejvíc?** <sup>59</sup>



## 6.5. Problém dostupnosti bydlení

Je pravdou, že ceny nemovitostí v posledních letech strmě rostou, a to především ve velkých městech. Od roku 2010 v ČR vzrostly o 31,8 % (viz obrázek č. 5). Ačkoliv se v roce 2018 tempo zpomalilo, kumulativní růst od počátku roku 2015 ve výši 23 % patří k nejvyšším v EU a předstihl růst reálných mezd o více než 10 p. b. Vycházím-li však z některých analýz ČSÚ, pak musím konstatovat, že z pohledu nákladů na bydlení za rok 2018 se podíl příjmů vynakládajících domácnostmi na bydlení meziročně již pátým rokem snížil, a to na 15,9 % (viz tabulka č. 2).

**Tabulka č. 2: Domácnosti v letech 2013 – 2018** <sup>60</sup>

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Počet domácností	4 282 499	4 304 496	4 324 650	4 347 840	4 372 257	4 394 869
Hrubé peněžní příjmy na osobu	172 802	177 430	183 536	192 575	202 102	215 669
Čisté peněžní příjmy	149 737	153 269	157 623	164 852	172 173	182 443
Náklady na bydlení celkem (měsíčně)	5 596	5 602	5 540	5 595	5 626	5 706
Náklady na nájemné	1 230	1 252	1 269	1 330	1 320	1 377
Náklady na bydlení v % z čistých příjmů domácností	<b>18,6</b>	<b>18,3</b>	<b>17,7</b>	<b>17,1</b>	<b>16,6</b>	<b>15,9</b>

<sup>59</sup> Evropa v datech. *Co Čech, to hypotékář?*. [online]

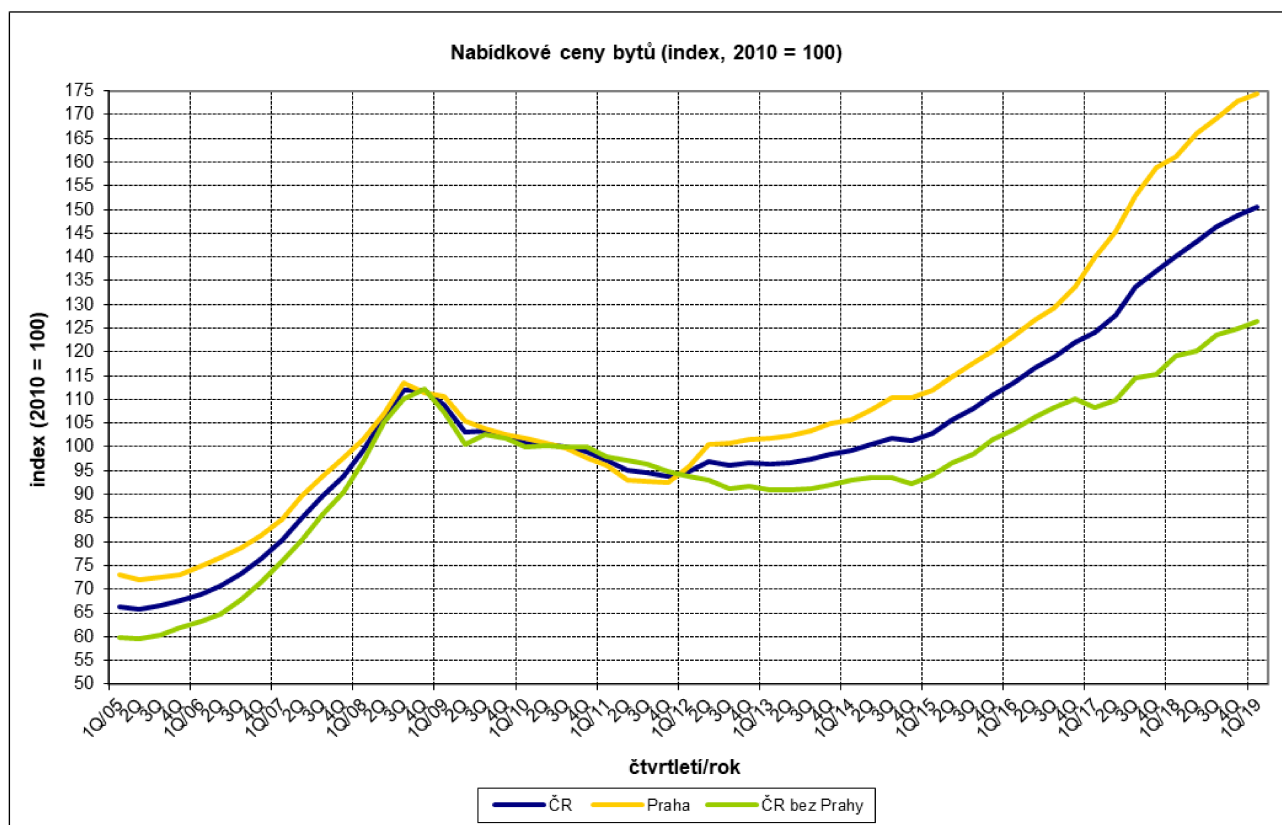
<sup>60</sup> Vlastní zpracování autora podle ČSÚ. *Domácnosti v letech 2013 – 2018*. [online]

Podíl domácností s vysokou zátěží nákladů na bydlení (40 % příjmu a více) dosáhl v ČR 8,4 %, zatímco v zemích EU je to 10,4 %. Ani v případě sociálních dávek určených na bydlení nevydává ČR mimořádně vysoké částky a pohybuje se pod průměrem EU. I další ukazatele, jako například celková míra materiální deprivace, mají klesající tendenci.<sup>61</sup>

Je tedy otázkou, zda se jedná o skutečnou bytovou krizi, jak je mnohdy naznačováno, nebo jde jenom o přirozený proces vyvolaný ekonomickým růstem. Zároveň bych si dovilil zdůraznit, že ceny nových bytů, pokud nepočítám Prahu, dosáhly cen z roku 2008 až v roce 2017 (obrázek č. 6), přičemž příjmová hladina byla tehdy výrazně nižší.

Ani mezi odborníky na bytovou politiku v podstatě není jasné, jaký faktor vytváří ceny bytů, ani jaký faktor vytváří skutečnou poptávku po bytech. Podle autorů je hlavním faktorem demografická změna.<sup>62</sup>

**Obrázek č. 6: Nabídková cena nových bytů<sup>63</sup>**



<sup>61</sup> ČSÚ. *Vybrané údaje o sociálním zabezpečení*. [online]

<sup>62</sup> Lux, M., Kostecký, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 2011, s. 44

<sup>63</sup> ČSÚ. *Nabídkové ceny bytů*. 2019, [online]



## 6.6. Nástroje bytové politiky

### Přímé finanční nástroje

- *nevratné investiční a neinvestiční dotace (dotace na podporu výstavby podporovaných bytů, dotace na podporu regenerace sídlišť apod.)*
- *nevratné investiční a neinvestiční dotace na podporu splátek úroků z úvěrů,*
- *zvýhodněné úvěry poskytované za nižší nežli průměrnou úrokovou sazbu na běžném bankovním trhu*

### Nepřímé finanční nástroje

- *možnost odečtu zaplacených úroků z úvěru na pořízení nového bydlení*
- *možnost osvobození od platby daně z příjmu v případě prodeje nemovitosti pro bydlení*
- *výše daně z přidané hodnoty u nové bytové výstavby*
- *možnost zápočtu výdajů spojených s pronájmem bydlení do daňové ztráty<sup>64</sup>*

*„Obecně se jedná o regulace – např. regulace stavební činnosti, regulace nájemného, regulace převodu bytů na nebytové využití, územní regulace apod.“<sup>65</sup>*

## 6.7. Sociální bydlení

Sociální bydlení je bydlení, které:

1. řeší selhání trhu s bydlením
2. se zaměřuje na lidi, u kterých nelze očekávat, že naleznou přiměřené bydlení na soukromém trhu s bydlením vlastními prostředky
3. má jasná pravidla přidělování
4. poskytuje bydlení adekvátního a pravidelně ověřovaného standardu,
5. je zajišťováno s využitím veřejných dotací
6. je poskytováno na bázi neziskovosti
7. je monitorováno veřejnými orgány<sup>66</sup>

Sociální byty provozují zpravidla obce, stát, neziskové organizace a za určitých okolností i soukromí vlastníci. „Do segmentu sociálního bydlení se tak teoreticky řadí státní a obecní

<sup>64</sup> MMR. *Koncepce bydlení do roku 2020*. s. 30, [online]

<sup>65</sup> Lux, M. *Bytová politika*. 2011, s. 58–59

<sup>66</sup> Platforma pro sociální bydlení. *Systém sociálního bydlení v České republice*. [online], s. 15-16

*nájemní byty (včetně chráněných bytů, bytů na půl cesty, azylových bytů, bytů pro matky s dětmi, bytů v domech s pečovatelskou službou a další.*“<sup>67</sup>

### **6.7.1. Cíle systému sociálního bydlení**

*„Podle Platformy pro sociální bydlení by mělo být zvýšení dostupnosti bydlení pro domácnosti, které jsou nyní bez domova a v nejistých či nevyhovujících podmínkách. Rodiny s dětmi by neměly nadále žít v nevyhovujících bytových podmínkách, děti by neměly být z bytových důvodů odlučovány od svých rodičů. Systém sociálního bydlení by měl dále snížit počet lidí bez přístřeší, na ubytovnách, v institucích či sociálně vyloučených lokalitách; měl by snížit počet lidí, kteří vynakládají na bydlení nepřiměřeně vysokou část svých příjmů (např. podstatná část seniorů), měl by také preventivně působit v oblasti bezdomovectví.“*<sup>68</sup>

## **7. Programy podpory v oblasti bytové politiky**

V současné době se česká bytová politika ocitá v krizi. V rámci řešení dostupnosti bydlení je hlavním cílem bytové politiky urychlení výstavby, která je jednou z nejpomalejších v Evropě. Je nutná výstavba obecních bytových domů, které by sloužily jako sociální byty pro sociálně znevýhodněné. S tím souvisí i neexistence nyní připravovaného zákona o sociálním bydlení, který připravovalo MMR společně s Ministerstvem práce a sociálních věcí. Jako náhradu připravilo MMR Program Výstavba, který by měl obcím a městům pomoci s výstavbou sociálních a dostupných bytů. Ačkoliv byla v červnu 2017 schválena novela stavebního zákona, která částečně vyřešila problémy s výstavbou a stavebními povoleními u rodinných domů, stále nejsou vyřešené problémy týkající se velkých projektů jako jsou bytové domy, liniové stavby (železnice a dálnice) apod. Proto stát pracuje na novém stavebním zákonu. Dále se pracuje např. na návrhu nového občanského zákoníku, který by měl upravit nájemní a vlastnické vztahy.

### **Programy podpory Ministerstva pro místní rozvoj**

Ministerstvo se snaží naslouchat potřebám území a podle nich nastavuje priority v oblasti regionálního rozvoje s ohledem na další podmínky a např. rozpočet resortu. V současné době ministerstvo intenzivně pracuje na nové Strategii regionálního rozvoje ČR 2021–2030. Zástupci obcí jsou zapojeni na všech úrovních. Ambicí Strategie regionálního rozvoje je stanovit hlavní cíle regionálního rozvoje v horizontu 7–10 let. Hlavní smysl je identifikovat,

<sup>67</sup> Lux, M. *Bytová politika*. 2011, s. 59

<sup>68</sup> Platforma pro sociální bydlení. *Systém sociálního bydlení v České republice*. [online], s. 5

ve kterých tematických oblastech je potřebný či žádoucí územně specifický přístup a definovat jaké odlišné intervence by měly být realizovány v typově odlišných územích.

Ministerstvo se pravidelně informuje o aktuálním stavu a problémech v regionech díky Regionálním akčním plánům, které zpracovávají Regionální stálé konference. Také využívá např. výsledky „Analýzy potřeb měst a obcí ČR a budoucnost českých samospráv v programovém období 2020+“, kterou zpracoval Svaz měst a obcí ČR. Strategie regionálního rozvoje určí budoucí podobu regionální politiky, která se bude od té současné značně lišit, zejména v jejím financování.

Pokud jde o kohezní politiku, v novém programovém období EU bude k dispozici méně prostředků z evropských fondů. Některé NUTS II regiony<sup>69</sup> se dostanou na 75 % průměru EU, a tím pádem budou moci získat nižší míru financování. Ostatně v aktuálních návrzích nařízení je už nyní navržena u všech typů regionů nižší míra spolufinancování. Proto je třeba hledat zdroje i jinde než v EU a v rámci státního rozpočtu. Je však třeba zmínit, že MMR pro rok 2019 vyjednalo rekordní podporu do území ve výši 3,2 mld. Kč.<sup>70</sup>

## **7.1. Program Podpora bydlení**

### **7.1.1. Podprogram Technická infrastruktura**

Cílem je zasíťování obecních pozemků pro následnou výstavbu bytových a rodinných domů. Příjemce dotace je obec a výše dotace je 80 tisíc Kč na jeden zasíťovaný pozemek, na kterém do pěti let od kolaudace TI musí vzniknout objekt k bydlení. Alokace pro rok 2019 je 50 mil. Kč.<sup>71</sup>

### **7.1.2. Podprogram Podporované byty**

Cílem je vznik nájemních bytů sloužících k poskytování sociálního bydlení pro osoby, které mají ztížený přístup k bydlení v důsledku zvláštních potřeb vyplývajících z jejich nepříznivé sociální situace – věk, zdravotní stav nebo sociální okolnosti jejich života. Příjemcem dotace mohou být vyjmenované typy právnických osob, včetně obcí a krajů.<sup>72</sup>

Dotační titul Pečovatelství byt je určen pro seniory starší 65 let nebo pro zdravotně hendikepované. Výše dotace je až 600 tis. Kč na jeden byt. Alokace pro rok 2019 je 200 mil. Kč. Dotační titul Komunitní dům seniorů slouží k zajištění sociálního nájemního

---

<sup>69</sup> Euroskop. *Správní členění*. [online]

<sup>70</sup> Interní zdroje MMR

<sup>71</sup> MMR. *Podprogram technická infrastruktura*. [online]

<sup>72</sup> MMR. *Podporované byty*. [online]

bydlení pro seniory starší 60 let tak, aby došlo k uchování a prodloužení jejich soběstačnosti a nezávislosti a současně aby byl umožněn komunitní způsob života na principu sousedské výpomoci. Výše dotace je až 600 tis. Na jeden byt. Alokace pro rok 2019 je 150 mil. Kč.

### **7.1.3. Podprogram Bytové domy bez bariér**

Cílem je zkvalitnit bytový fond odstraněním bariér při vstupu do domu a do výtahu a výstavbou výtahů v domech, které jím nejsou vybaveny. Příjemcem dotace může být vlastník nebo spoluvlastník bytového domu bez výtahu se 4 a více nadzemními podlažími, včetně Společenství vlastníků jednotek a družstev. Dotace je poskytována ve výši max. 50 % nákladů na realizaci akce, maximálně však 200 tisíc Kč v případě bezbariérových úprav přístupu do bytového domu a k výtahu; 800 tisíc Kč v případě výstavby výtahu pro jeden vchod do bytového domu; 1 mil. Kč v případě výstavby výtahu a zároveň bezbariérových úprav přístupu k němu.

## **7.2. Program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou**

MMR v roce 2017 na základě usnesení vlády připravilo Program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou. Program je vyhlášen dle Úřadu vlády ČR pro okolí Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny. Pro rok 2019 MMR uvažuje na základě požadavků dotčených obcí s potřebou 150 mil. Kč na výstavbu bytů a 25 mil. Kč na výstavbu technické infrastruktury.

Tento program se dělí na dva podprogramy. „*Podprogram Výstavba bytů v oblastech se strategickou průmyslovou zónou*“ a „*Podprogram Výstavba technické infrastruktury v oblastech se strategickou průmyslovou zónou*“. Program se vztahuje na okolí průmyslových zón, které se potýkají s nadměrným přírůstem obyvatel kvůli pracovní migraci a okolní města se potýkají s nedostatkem a nadužíváním bytového fondu. Jako příklad uvedu Strategickou průmyslovou zónu Solnice – Kvasiny, jejíž součástí je Závod Škoda Auto Kvasiny. Ačkoliv se jedná o příhraniční oblast, stala se místem s nejnižší nezaměstnaností v ČR kvůli velké pracovní migraci z ČR, Slovenska, Polska a dalších zemí. Lidé, stěhující se za prací, chtějí bydlet v okolí průmyslové zóny zejména v Rychnově nad Kněžnou. Cílem podprogramu výstavby bytů je podpora rozvoje nájemního bydlení a zlepšení životních podmínek v okolí průmyslové zóny. Cílem programu výstavby technické infrastruktury je vytvořit technickou infrastrukturu na pozemcích, které ještě nebyly zainvestované a rozšířit tak nabídku pozemků pro budoucí výstavbu bytových či rodinných domů. „*Zvýšení počtu*

bytů v bytových či rodinných domech přispěje ke zvýšení počtu trvale hlášených obyvatel, snížení dojížděky za prací a omezení přechodného ubytování. Dojde tak ke zlepšení životních podmínek v obcích, které se bez potřebné infrastruktury potýkají s nadměrným přílivem pracovní síly. Zvýšení nabídky zainvestovaných pozemků přispěje k nárůstu trvale bydlících obyvatel s dopadem na rozpočty místních samospráv, kterým se tak rozšíří možnosti ke zvyšování bezpečnosti, ke zlepšování životního prostředí a k dalšímu rozšiřování potřebných služeb pro své občany.<sup>73</sup>

## **Programy podpory Státního fondu rozvoje bydlení**

SFRB je samostatnou právnickou osobou v působnosti Ministerstva pro místní rozvoj. SFRB je zřízen Zákonem č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení. Účelem Fondu je podpora rozvoje bydlení v ČR v souladu s koncepcí bytové politiky schválenou vládou ČR a udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů v souladu s veřejným zájmem. Data o jednotlivých programech budu čerpat z webu SFRB a z expertního rozhovoru s ředitelem bytové politiky MMR a ředitelkou SFRB.<sup>74</sup>

### **7.3. Program Výstavby nájemních bytů pro specifické cílové skupiny**

Úvěrový program na výstavbu nájemních bytů a domů. Program lze využít i na přestavbu budov a je určený pro vymezenou skupinu obyvatel, což jsou senioři 65+ a zdravotně či příjmově vymezené osoby; zletilé osoby do 30 let a osoby, jejichž obydlí zničila živelní pohroma. Výhodou tohoto programu je, že žádosti jsou přijímány kontinuálně a jsou určeny občanům celé ČR. Další výhodou je předčasné splacení úvěru zdarma a bezplatné je též vedení úvěru, odborná pomoc i veškeré konzultace.

Úvěr je možné využít na výstavbu nových nájemních bytů a na stavební práce nebo stavební úpravy, kterými se změní, dříve jinak využívaný prostor, na nájemní byt. Výše úvěru sahá až do 90 % rozhodných výdajů, které mohou pokrývat pořizovací cenu pozemku. Do rozhodných výdajů lze zahrnout max. 70 % hodnoty budovy. Spodní hranice úrokové sazby úvěru je limitována výší „de minimis“ - základní referenční sazbou EU pro ČR.<sup>75</sup> Splatnost úvěru se počítá ode dne dokončení stavby a její lhůta je 30 let.

---

<sup>73</sup> MMR. *Výstavba technické infrastruktury v oblasti se strategickou průmyslovou zónou 2019*. [online]

<sup>74</sup> SFRB. *O SFRB*. [online]

<sup>75</sup> „Podpora de minimis je podpora, která není de iure veřejnou podporou (nesplňuje všechny čtyři prvky veřejné podpory – je sice poskytována ze státních prostředků a zvýhodňuje určité podniky nebo určitá odvětví výroby (...)) Její poskytování upravují čtyři následující nařízení (ES/EU), lišící se pouze odvětvími, do kterých je podpora směřována, a limitní částkou (stropem), kterou může v rozhodném období obdržet jeden podnik působící v daném odvětví.“ podle Eagri, *Podpora de Minimis*. [online]

#### **7.4. Program Pro mladé**

Úvěrový program na pořízení nebo modernizaci obydlí pro mladé do 36 let pečující o dítě do 15 let je program, kterého mohou využívat občané z celé ČR a předčasné splacení, konzultace i odborná pomoc je zdarma.<sup>76</sup> V případě narození nebo osvojení dítěte je poskytnuta dotace 30 tisíc korun. V případě narození nebo osvojení dítěte Fond umožňuje přerušování splátek až na 2 roky. Přerušování až na 2 roky je možné i z důvodů dlouhodobé nemoci, úmrtí člena domácnosti nebo ztráty zaměstnání.

Úvěr je určený k výstavbě, nebo nákupu rodinného domu o max. ploše 140 m<sup>2</sup>; k nákupu bytu o maximální podlahové ploše 75 m<sup>2</sup>; k modernizaci vlastního obydlí. Výše úvěru je limitována spodní hranicí 30 000 Kč a horní hranicí 300 000 Kč na modernizaci. Na pořízení domu je maximální částka 2 000 000 Kč, na pořízení bytu 1 200 000. Žadateli však bude poskytnuta částka maximálně 80 % ceny sjednané. Spodní hranice úrokové sazby úvěru je limitována výší „*de minimis*“ - základní referenční sazbou EU pro ČR, nejméně však 1 % p.a. Fixní úroková sazba je možná nejdéle na 5 let. Splatnost úvěru je v případě modernizace maximálně 10 let a v případě pořízení obydlí 20 let. Alokace pro rok 2019 je 1 mld. Kč.<sup>77</sup>

#### **7.5. Program Panel 2013+**

Tento program je v podstatě úvěr se zvýhodněným úročením na opravy a modernizace bytových domů, a to nejen panelových, ale i cihlových. Alokace na rok 2019 je 250 mil. Kč.

#### **7.6. Regenerace sídlišť**

Program je určený obcím a je zaměřený na regeneraci veřejného prostoru na sídlištích. Alokace pro rok 2019 je 150 mil. Kč.

#### **7.7. Program Pro obce**

Program poskytuje úvěry s garantovaným úrokem po celou dobu splácení na modernizaci bytového fondu. Alokace pro rok 2019 je 20 mil. Kč.

#### **7.8. Program Výstavba (sociálního a dostupného bydlení)**

Program Výstavba je nástroj, který nahrazuje původně zamýšlený zákon o sociálním bydlení, jehož záměr a teze v srpnu loňského roku byly připraveny, předloženy a následně vyhodnoceny. Cílem bylo hledání lepší cesty, která by umožnila posílit fond nájemního

---

<sup>76</sup> Zákony pro lidi. Nařízení vlády č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí. [online]

<sup>77</sup> SFRB. Program pro mladé. [online]

obecního bydlení, pokud možno už v roce 2019. Cestou se ukázala tvorba nového nařízení vlády pro SFRB s názvem Program Výstavba.

V lednu roku 2019 byl do vlády předložen návrh nařízení vlády o použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů. Návrh prošel všemi komisemi legislativní rady vlády, na základě jejich připomínek byl upravován a dopracováván pracovníky odboru legislativy Úřadu vlády ČR. Dotačně-úvěrový program Výstavba byl schválen na jednání vlády dne 15. 4. 2019 pod číslem návrhu nařízení vlády 102/19.<sup>78</sup>

Podle SFRB by měly být v následujících dnech po schválení zveřejněny výzvy k podávání žádostí o podporu.

**Cílem návrhu** je podpora obcí, resp. svazků obcí, prostřednictvím dotací a zvýhodněných úvěrů na investiční akce pořízení nájemního bydlení ve formě sociálních a dostupných bytů. Podpora, která bude poskytnuta formou dotace na sociální byty a zvýhodněného úvěru na dostupné byty, neumožňuje vznik rodinných domů, pouze bytových domů nebo jednotlivých sociálních bytů v objektu.

**Sociální byty** budou určeny pro domácnosti, u kterých došlo k tržnímu selhání v oblasti bydlení, tedy domácností, které si bez pomoci státu nemohou obstarat velikostně přiměřené, finančně dostupné, kvalitativně standardní a prostorově nevyložené bydlení za tržních podmínek. Pro domácnosti v sociálních bytech musejí obce zajistit dostupnou sociální práci, jejímž cílem je udržení bydlení případně jeho získání na trhu.

**Cílem podpory dostupných bytů** je zvýšení dostupnosti běžného nájemního bydlení, které bude moci obec pronajmout komukoli, tedy např. osobám, jejichž přítomnost v obci je žádoucí,

a to zejména z hlediska zajištění základních veřejných služeb (např. příslušníci veřejně prospěšných profesí, pro něž obce bez dostupného nájemního bydlení nejsou příliš atraktivní). Co se týče dostupných bytů, těmi rozumíme obecní nájemní byty, velikosti podlahové plochy 23 m<sup>2</sup> – 120m<sup>2</sup>.

**Dotace na pořízení sociálních bytů** může být poskytnuta jako kompenzace za závazek poskytování služby obecného hospodářského zájmu sociální bydlení (při dodržení stanovených podmínek), a to až do výše všech způsobilých nákladů investičního záměru.

---

<sup>78</sup> MMR. *Program výstavba dostal od vlády zelenou*. [online]

<sup>78</sup> *Zákony pro lidi. Nařízení vlády č. 112/2019*. [online]

Sazba bude fixní a pověření bude vydávat SFRB.

**Úvěr na pořízení dostupných bytů** může být poskytnut jako podpora malého rozsahu (de minimis) nebo podle blokové výjimky GBER na místní infrastrukturu.<sup>79</sup> V podstatě na jeden investiční projekt může obec čerpat podporu až 10 milionů eur. Pojem tržní selhání, respektive stav bytové nouze – český právní řád ani ekonomická teorie pojem tržní selhání neznají, takže bylo třeba najít náhradní zdroj. Řeší se způsob identifikace, jak odlišit domácnosti, které si z důvodu nízkého příjmu stanoveného předpisem a další znevýhodnění nemůže na volném trhu zajistit vlastními silami odpovídající bydlení. Hodnocení míry tržního selhání ve vztahu bytové nouze nebo nařízení vlády bude provádět sociální pracovník.

Existují zde 2 výběrová kritéria. Tzn. nedostatek finančních prostředků, další výběrová kritéria si bude stanovovat vždy obec, výběrová kritéria musí být vždy transparentní, každá žádost musí být přijata a pokud se dotyčná osoba vejde do těch kritérií, nesmí být vyřazena. V případě dostupných bytů, kde není podle občanského zákoníku žádné omezení, si bude kritéria vymýšlet obec v plném rozsahu. Podle účelu a formy poskytnuté podpory budou moci obce různě kombinovat sociální a dostupné byty. S podporou dotace bude moci vzniknout sociální dům nebo jednotlivý sociální byt. Při pořízení Smíšeného domu bude moci být poskytnuta dotace na sociální byty a nízkouročený úvěr na dostupné byty, na vznik dostupného domu může stát příspěvek formou poskytnutí nízkouročeného úvěru.

V jednom pořízeném sociálním domě s výhradně podporovanými sociálními byty může být maximálně 12 sociálních bytů. Hlavním důvodem této podmínky je snížení rizika výskytu sociálně patologických jevů a vzniku vyloučené lokality. V případě pořízení smíšeného domu, kdy je umožněna kombinace sociálních a dostupných bytů v jednom bytovém domě, musí být v domě alespoň 20 % sociálních bytů a nejméně 1 dostupný byt. Je-li v domě více než 12 bytů, pak sociálních bytů může být nejvýše 20 % z celkového počtu bytů v domě. Zbytek jsou byty dostupné.

Nařízení vlády umožňuje poskytnutí podpory jak na výstavbu, která zahrnuje novostavby, nástavby, přístavby či rekonstrukce bytových i nebytových objektů, tak na koupi nebo

---

<sup>79</sup> § Obecné nařízení o blokových výjimkách (GBER). „*Blokovými výjimkami se rozumí takový okruh kategorií a druhů veřejné podpory, u nichž se za dodržení určitých podmínek předpokládá jejich slučitelnost s vnitřním trhem EU a lze je bez nutnosti detailního přezkumu ze strany Evropské komise relativně jednoduše poskytnout. S přijetím Nařízení Komise (EU) č. 651/2014 ze dne 17. června 2014, kterým se v souladu s články 107 a 108 Smlouvy prohlašují určité kategorie podpory za slučitelné s vnitřním trhem, tzv. obecného nařízení o blokových výjimkách, které nabylo účinnosti 1. 7. 2014, se blokové výjimky staly jedním z nejvýznamnějších právních titulů pro legální poskytování veřejné podpory, zejména investic.*“ Podle ÚOHS. *Obecné nařízení o blokových výjimkách (GBER)*. [online]



modernizaci stávajících bytových domů. Plánovaný objem finančních prostředků na rok 2019 je 1 mld. Kč – v poměru 2/3 ve prospěch sociálních bytů (dotace), 1/3 ve prospěch dostupných bytů (úvěry), tedy 650 mil Kč a 350 mil. Kč. Od roku 2020 budou každoročně k dispozici finanční prostředky ve výši 3 mld. Kč opět v poměru 2/3 na dotace sociálního bydlení a 1/3 na úvěry dostupného bydlení.<sup>80</sup>

### **Změna sociální situace**

Co se stane, když v rodině nastane změna sociální situace a rodina bude splňovat vyšší ekonomické parametry? Jsou dvě varianty. První variantou je, že obec nebude mít nikoho, kdo by potřeboval sociální byt. V takovém případě může v bytě bydlet kdokoliv po dobu jednoho roku.

Pokud se rodina bydlící v sociálním bytě dostane z nouze a stane se středně příjmovou skupinou, může v bytě zůstat, ale obec ho musí nahradit jiným sociálním bytem se stejnou podlahovou metrází, aby objem sociálních bytů, které obec postavila v rámci dotace, zůstal stejný. U dostupných bytů je situace odlišná, s těmi si může obec nakládat jakkoliv. Dostupné byty si mohou obce stavět i z finančních úvěrů. Obce mnohdy mají s bankami dobré vztahy a mají bonitu, která je pro ně velmi výhodná.

## **8. PRAKTICKÁ ČÁST**

V praktické části se budu zabývat problematikou bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou. Budu zkoumat příčiny i důsledky jejich problémů, které mají vliv na obyvatelstvo. Pro přesnější analýzu jsem zkoumal situaci i ve městě Solnice a přilehlé obci Kvasiny. Právě Solnice a Kvasiny spolu s Rychnovem nad Kněžnou spadají do Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny, která má na místní obyvatelstvo vliv. V závěru se pokusím shrnout veškeré regionální problémy spojené s bytovou politikou, navrhnout řešení (na vládní i regionální úrovni) a zhodnotit, jakým způsobem budou mé poznatky přínosné pro další zkoumání. K napsání praktické části využiju především data z expertních rozhovorů.

### **8.1. Strategická průmyslová zóna Solnice-Kvasiny**

Strategická průmyslová zóna Solnice – Kvasiny (někdy nazývána jako Průmyslová zóna Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou) leží od Rychnova nad Kněžnou asi 4 km a zaměstnává víc zaměstnanců, než má samotné město obyvatel. V průmyslové zóně sídlí

---

<sup>80</sup> Interní zdroje MMR

Závod Škoda Auto Kvasiny a jeho subdodavatelé.

V roce 2014 se závod společně s vládou dohodl na rozsáhlé investici do rozšíření průmyslové zóny a 9. 2. 2015 bylo schváleno Usnesení vlády ČR č. 97<sup>81</sup>. Stanovena byla minimální investice 7,2 mld s časovým horizontem do roku 2017. Vláda záměr podpořila a tehdejší premiér Bohuslav Sobotka jej podepsal společně s tehdejším hejtmanem Královéhradeckého kraje Lubomírem Francem a dvěma členy představenstva Škoda Auto a.s. Závod měl původně v průmyslové zóně navýšit počet zaměstnanců o 1300 lidí a u subdodavatelů přibližně o 400. To bylo v době, kdy bylo na Úřadu práce ČR v Rychnově nad Kněžnou registrováno 2500 nezaměstnaných. Město tehdy vyhodnotilo situaci jako zvládnutelnou. V roce 2016 byla vládou schválena investice do regionální infrastruktury v rozsahu 3 mld., kterou v roce 2017 vláda rozšířila na 5,97 mld.

Navýšení počtu zaměstnanců však bylo větší. Podle průzkumu Katedry geografie Přírodovědecké fakulty Univerzity Palackého v Olomouci z roku 2017 vyplývá, že během druhé poloviny roku 2016 a první poloviny roku 2017 se zvýšil počet zaměstnanců závodu a jejich subdodavatelů v regionu o 5 tisíc. Počet cizinců se zvedl přibližně o 500 na 1650.<sup>82</sup> Na Rychnovsku byla v červnu roku 2017 nezaměstnanost o tři procentní body nižší, než byl celorepublikový průměr (4 %). Kromě pozitiv však s sebou přinesla situace také negativa. Zvýšená zaměstnanost v automobilovém průmyslu kvůli nadprůměrným mzdám vyvolala odliv lidí z ostatních odvětví, zejména ze služeb a zdravotních služeb. Např. je velký nedostatek zubařů, protože s ohledem na mzdy v průmyslové se jim nevyplatí ordinaci provozovat.<sup>83 84</sup> Největší zastoupení cizinců má Polsko. Z průzkumu vyplývá, že přibližně třetina Poláků pracujících pro závod upřednostňuje bydlení v nájmu, třetina preferuje dojíždění z Polska a třetina by ráda vlastnila bydlení na území Rychnovska. Ve většině případů jde o lidi ve věku 20 až 34 let.<sup>85</sup>

Průmyslová zóna má v současnosti přibližně 12,5 tisíce zaměstnanců, což je pro město s 11 tisíci obyvateli velká zátěž. Do regionu se kvůli zaměstnání stěhují lidé z celé ČR i ze zahraničí a města v okolí průmyslové zóny se nestačí přizpůsobovat tak velkému množství lidí.

---

<sup>81</sup> Vláda ČR. *Usnesení vlády ČR č. 97*. [online]

<sup>82</sup> Katedra geografie Přírodovědecké fakulty. *Analýza potřebnosti stabilizace pracovních sil formou zvýšené nabídky nájemních bytů na příkladu vybraných strategických průmyslových zón*. 2017. [online]

<sup>83</sup> Expertní rozhovor se starostou Rychnova nad Kněžnou

<sup>84</sup> Více v kapitole 7.5.7 Služby

<sup>85</sup> Katedra geografie Přírodovědecké fakulty. *Analýza potřebnosti stabilizace pracovních sil formou zvýšené nabídky nájemních bytů na příkladu vybraných strategických průmyslových zón*. 2017. [online]

<sup>85</sup> Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online]

Obrázek č. 7: Letecký snímek Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny<sup>86</sup>



Město se potýká s kolabující dopravní infrastrukturou, s nedostatkem bytů jak v městském, tak v soukromém vlastnictví a nedostatkem finančních prostředků. Vznikají nelegální ubytovny a obyvatelé trpí problémy s nimi spojenými. Zejména jde o nadužívání bytů, s ním se zvedá spotřeba energií, zvětšuje se produkce odpadů. Jelikož zaměstnanci závodu pracují ve třísměnném provozu, obyvatelé si stěžují na hluk a dopravní provoz, zejména v noci.<sup>87</sup>

Rezidenti v průzkumu hodnotili dostupnost bydlení v blízkosti průmyslové zóny jako nedostupné. Podle respondentů hraje největší roli cenová nedostupnost, která se odvíjí od rozvoje závodu Škoda Auto, přílivu pracovních migrantů a s nimi se zvyšující poptávky po bydlení. Většina respondentů (70 %) si myslí, že by situaci vyřešila výstavba nových bytových domů (zejména v Rychnově nad Kněžnou).<sup>88</sup>

Z výzkumu, který proběhl mezi starosty, vyplývá, že obce Rychnovska, Orlickoústecka a

<sup>86</sup> Vlastní zpracování autora podle Mapy.cz. *Letecký snímek*. [online]

<sup>87</sup> Expertní rozhovor se starostou Rychnova nad Kněžnou

<sup>88</sup> Katedra geografie Přírodovědecké fakulty. *Analýza potřeby stabilizace pracovních sil formou zvýšené nabídky nájemních bytů na příkladu vybraných strategických průmyslových zón*. 2017. [online]

Náchodská se snažily situaci řešit pomocí dotačních programů na výstavbu nebo jinou podporou bydlení. Podle starostů by se výstavba měla zaměřovat především na jádro průmyslové zóny (Rychnov nad Kněžnou, Kvasiny, Solnice), ale i na vzdálenější větší města jako je např. Dobruška, Nové Město nad Metují, Kostelec nad Orlicí nebo Žamberk. V regionu Rychnovska je vytvořen požadavek na zhruba 300 bytů, z toho jednu třetinu (100 bytů) poptává Rychnov nad Kněžnou.<sup>89</sup>

### 8.1.1. Škoda Auto a.s.

*„Automobilka Škoda Auto loni zvýšila výrobu vozů v závodě Kvasiny na Rychnovsku o pět procent na dosud nejvyšších 310 tisíc automobilů z předloňských 295 tisíc aut. Firma v Kvasinách zaměstnává kolem 9000 lidí, a patří tak k největším zaměstnavatelům v Královéhradeckém kraji, uvedla automobilka. Závod vyrábí limuzínu Superb a SUV modely Kodiaq, Karoq a Seat Ateca. Letos závod začne vyrábět model Superb s plug-in hybridním pohonem.“<sup>90</sup>*

V současné době se závod v Kvasinách intenzivně připravuje na vstup do éry elektromobility. Výrobní závod získá novou elektrorozvodnou síť a nabíjecí stanice pro elektromobily. Již od roku 2019 bude Závod Škoda Auto Kvasiny vyrábět první elektrifikovaný sériový model. Bude to Superb s hybridním pohonem. Výroba elektromobilů a elektrických komponentů představuje velký krok při realizaci strategie společnosti. Od roku 2023 se zde budou mimo jiné vyrábět i modely Volkswagen Passat.

V současné době je stav kmenového personálu stabilizovaný. Nyní pracuje v kvasinském závodě přibližně 9 000 zaměstnanců. Zaměstnanci jsou rozděleni na zaměstnance agenturní a kmenové. Agenturní zaměstnanci tvoří cca 5 % a jejich podíl v posledním období postupně klesá. Z celkového počtu přibližně 9 000 zaměstnanců pracuje pro závod přibližně 25 % cizinců, přičemž podíl cizinců mezi kmenovým a pronajatým personálem se příliš neliší. Zahraniční pracovníci pocházejí nejčastěji z Polska, dále Slovenska a mezi kmenovými zaměstnanci pracuje cca 100 lidí z Ukrajiny. Všichni kmenoví i agenturní zaměstnanci mají nárok na benefity podle daných pravidel, které se mohou lišit podle délky i formy zaměstnání. Odbory Kovo trvají na dodržování Charty agenturního zaměstnávání koncernu

---

<sup>89</sup> Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online]

<sup>89</sup> ČT24. 90'. Co přináší novela stavebního zákona. [online]

<sup>89</sup> TV Rychnov. *Rozhovor s vítězem komunálních voleb v Rychnově Janem Škořepou*. [online]

<sup>89</sup> Tojnar, J. *Dostupné bydlení v Rychnově nad Kněžnou*. 2019

<sup>90</sup> E15. *Výroba v Kvasinách opět vzrostla, Škoda Auto hlásí rekordní rok*. [online]

Volkswagen, kterou aplikují pro všechny zaměstnance, jejichž zájmy zastupují (tj. i pracovníky největších agentur poskytujících služby společnosti).

Po splnění podmínek daných společností Škoda Auto a.s. mají zaměstnanci nárok i na benefity týkající se bydlení. Maximální výše zápůjčky na pořízení bytu je 400 tis. Kč (v Kvasinách zvýhodněno na 500 tis. Kč).

Společnost Škoda Auto a.s. jedná se starosty okolních obcí pravidelně o celé řadě problémů, z nichž bytová politika je jen jednou, i když velmi důležitou součástí. Vzájemná komunikace mezi správci okolního veřejného prostoru a podnikatelskými subjekty je nezbytností vyváženého regionálního rozvoje, který je potřebný jak pro místní obyvatele, tak pro všechny investory (existující i přicházející).

Měštům a obcím v regionu společnost nabízí celou řadu benefitů, přičemž uplatňuje svůj program na zvyšování atraktivity okolí, v jehož rámci podporuje projekty obcí v několika základních oblastech: bezpečnost, (vč. bezpečnosti v silniční dopravě), školství, kultura a sportu.

Škoda Auto má vlastní ubytovny pouze v Mladé Boleslavi, v Kvasinách ne. V okolí závodu Kvasiny má společnost pouze externí ubytovací kapacity, které jsou pronajímány na určitou časově omezenou dobu. V zájmu společnosti Škoda Auto a.s. je mimo jiné i neustálé zvyšování standardů a podmínek bydlení svých zaměstnanců. Existuje tzv. ŠKODA standard, který se postupně prosazuje ve všech ubytovnách. Ubytovaní odpovídající takovému standardu musí splňovat např. max. dvě osoby v jednom pokoji, max. dva pokoje na jedno sociální zařízení (koupelna, kuchyň), čtyřadvacetihodinový servis, úklid, prádelnu, sportovní zařízení (fitness), wifi na pokoji, atd. Co se týče opatření v oblasti HR<sup>91</sup>, tak se společnost chystá zejména stabilizovat a udržet trend postupného snižování fluktuace (v současnosti pod 0,4 %, před rokem více než 0,6%).

Kromě usnesení vlády ČR č. 97 a 469 společnost Škoda Auto a.s. dlouhodobě podporuje desítky projektů v rámci zvýšení atraktivity regionu a grantových programů, stejně jako regionální kulturní a sportovní aktivity. Zejména se ve spolupráci s místními municipalitami povedlo podpořit mnoho regionálních projektů dopravní bezpečnosti. Závod se dále zaměřuje na kvalitu veřejného prostoru např. daroval prostředky na stavbu šestnácti dětských a workoutových hřišť. Posílení se dočkala i spolupráce s Městskou policií v Rychnově, která na základě Veřejnoprávní smlouvy působí i v katastroch města Solnice a obce Kvasiny. (...)

---

<sup>91</sup> HR (Human resources) = Lidské zdroje

Výrazné změny se chystají i v regionálním zdravotnictví, kde došlo k osamostatnění Nemocnice v Rychnově nad Kněžnou a vzniku Nadačního fondu, který iniciuje město Rychnov nad Kněžnou s podporou Královéhradeckého kraje. Společnost Škoda Auto a.s. přislíbila tomuto fondu finanční dar ve výši jednoho milionu korun, které budou využity k nákupu nových nemocničních lůžek, což jistě přispěje ke zvýšení kvality poskytované péče i komfortu jak personálu, tak pacientů. Věcný dar dvou vozů Škoda Kodiaq na podporu regionálního zdravotnictví byl určen pro Záchranou službu Královéhradeckého kraje. Jeden vůz bude trvale umístěn v Rychnově nad Kněžnou a bude zajišťovat službu v širokém okolí závodu.

## **8.2. Solnice**

Město Solnice má přibližně 1850 obyvateli, leží 5 km od Rychnova nad Kněžnou a je v podstatě propojené s vedlejší obcí Kvasiny. Město je součástí dobrovolného sdružení obcí Bělá a sdružení Rychnovsko.

Solnice má celkem 900 lůžek, na kterých je možné někoho ubytovat. Ubytoven je ve městě asi 57. Z toho je oficiálních ubytoven 7. Solnice má 31 obecních bytů. Slouží většinou seniorům, nebo jako byt sociálního charakteru. Nájemníci se nemění, protože podmínky jsou velmi výhodné.

### **Příprava na výstavbu**

V současné době se připravují 2 lokality na výstavbu. V první lokalitě se budou stavět dva bytové domy, které by měly kapacitu 30 bytů a ve druhé lokalitě jeden bytový dům s kapacitou 8 bytů. Problémem jsou v první lokalitě stále nevykoupené pozemky a ve druhé zatím nejsou vyřešené příjezdové komunikace. Začátek výstavby se odhaduje do 5 let. Možnost další výstavby se otevírá do budoucna v průmyslovém areálu SESU, kde by šla bytová výstavba provést ve velkém měřítku. Problémem je, že město vlastní pouze jednu třetinu pozemků a dvě třetiny vlastní firma, která není ke změnám příliš nakloněná. Na základě studie územních dopadů od Šindlerové<sup>92</sup> byly určeny lokality na výstavbu nájemních bytů a státem byly vyhrazeny finanční prostředky. V roce 2013–2014 se vytvářel odhad na výstavbu 40 bytů v rozsahu 120 mil. Kč.

### **Pozemky na výstavbu rodinných domů**

Podle starosty je to katastrofa, protože se pozemky nedají téměř koupit. V současnosti má město rozjednanou lokalitu na přibližně 12–15 rodinných domů. Když nenastanou problémy,

---

<sup>92</sup> Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online]

měly by být pozemky přístupné již letos. S novou výstavbou se pojí i místa v mateřské a základní škole, která by se musela navýšit. Podle starosty je v určitém zájmu navyšovat počet obyvatel, ale ne nijak zásadně.

### **Priority**

Prioritou jsou investice do položek z vládního programu, tedy dostavba společenského domu, rekonstrukce veřejného osvětlení a doplnění kamerového systému. To jsou akce na tento rok financované dotací Ministerstva financí. Celkové náklady na tyto tři projekty jsou 14 mil. Kč. Dotace by měla pokrýt 90 % veškerých nákladů a 10 % tedy bude hradit město. Jak ovšem bývá v praxi zvykem, města a obce doplácí více, než jaká je předem stanovená míra spolufinancování. Letos se bude dostavovat ještě cyklostezka, která se buduje ve spolupráci s obcemi Bílý Újezd a Podbřezí.

### **Benefity od automobilky**

Město dostává od společnosti příspěvky na kulturu, vzdělávání, výsadbu zeleně i na odpočinková místa. Městu společnost zaplatila nové workoutové hřiště, projekční přípravu na městská parkoviště, chodníky, přechody pro chodce.

V průběhu dubna bylo předáno sedm nových vozů pro regionální sociální organizace – podpora mobility sociálních služeb. Vzhledem k extrémnímu zatížení regionu a pomalé realizaci veřejných projektů investovala společnost Škoda Auto a.s. desítky milionů korun do výstavby třetího pruhu na přístupové komunikaci k závodu a vybudování by-passu na okružní křižovatce v Solnici ve formě věcného daru správcům těchto veřejných komunikací, tedy Královéhradeckému kraji a obci Kvasiny. Obě tato opatření výrazně přispěla ke zvýšení propustnosti těchto veřejných komunikací, což mj. i urychlilo odjezd zaměstnanců v době střídání směn. V létě 2018 byla také otevřena chybějící část cyklostezky a v blízké budoucnosti společnost plánuje další projekty pro obyvatele i zaměstnance v úzké spolupráci s obcemi. Pravidelně jedná se starosty z okolních měst a obcí a snaží se komunikovat a pomáhat. Podle starosty Solnice je jejich přístup pozitivní a aktivní.

### **8.3. Kvasiny**

Obec Kvasiny má přibližně 1500 obyvatel a hranice svého území prakticky ihned navazuje na území Města Solnice. Obec je rovněž součástí dobrovolného sdružení obcí Bělá a sdružení Rychnovska.

Obec vlastní 3 byty, které pronajímá za nižší nájemné. Byty mají sociální charakter, protože jsou pronajímány většinou mladým lidem jako startovací byty, nebo někomu v tíživé sociální

situaci. Podle starostky je velký zájem o byty, které se dají dál pronajímat. Obecní byty v Kvasinách jsou však nově smluvně regulované a chráněné proti podnikatelským záměrům.

### **Příprava na výstavbu**

Starostka Kvasin přiznává, že obec Kvasiny je na masovou bytovou výstavbu příliš malá. Podle ní již developéři výstavbu nabízeli, ale celé zastupitelstvo bylo proti, jelikož se mělo jednat o bytový dům se 120 byty. Podle ní by byly ideálnější menší stavby např. čtyřbytové domy na jiném místě. Bohužel lokalita, která by byla ideální, nepatří obci. Obec má v současnosti za cíl nakoupit volné pozemky, na kterých by bylo možné stavět, nebo pozemky alespoň zainvestovat a připravit k výstavbě rodinných domů. Obec by chtěla v nejbližší době navýšit svůj bytový fond cca o 6 bytů a připravit cca 6 stavebních parcel pro rodinné domy. Podle starostky by do 5 let mohlo v obci vzniknout až 20 nových bytů.

Starostka Kvasin vyzdvihuje Studii územních dopadů od Šindlerové, která byla zdrojovým materiálem pro vládní usnesení. MMR na základě studie akceptovalo její návrh a umožnilo městům a obcím v okruhu 30 km od průmyslové zóny žádat o dotace v rámci programu na rozvoj bydlení.

### **Priority**

Pro Kvasiny je v současnosti prioritou výstavba kulturního domu, tělocvičny pro základní školu, kuchyně s jídelnou pro mateřskou školu a rekonstrukce obecního úřadu. Prioritou z bodů vládního programu je veřejné osvětlení a kamerový systém, jehož financování se komplikuje kvůli zvýšení konečné ceny zakázky. Co se týče bytové politiky, prioritou je příprava šesti pozemků k výstavbě rodinných domů a řadovky pro 6 bytů, které bude stavět developer. Dále se obec snaží vykoupit co nejvíce pozemků v lokalitě tzv. Bažantnice, pro kterou je již vytvořena územní studie<sup>93</sup> a lokalita by mohla sloužit také k výstavbě.

## **8.4. Rychnov nad Kněžnou**

Rychnov nad Kněžnou je město v podhůří Orlických hor v Královéhradeckém kraji. Leží mezi městem Hradec Králové a česko-polskými hranicemi. Ve městě žije přes 11 tisíc obyvatel. Rychnov nad Kněžnou se proslavil humoristickým autorem meziválečné éry Karlem Poláčkem.<sup>94</sup> Podle rozhovorů s respondenty i z výsledků dotazníkového šetření vyplývá, že Strategická průmyslová zóna má zásadní vliv na bytovou politiku v Rychnově nad Kněžnou. Podle starosty města je pro město největší prioritou výstavba technické

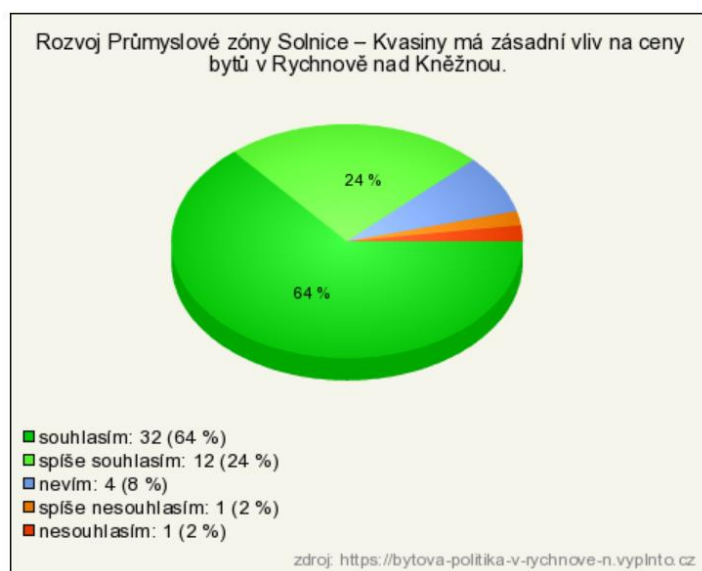
<sup>93</sup> Obec Kvasiny. *Územní studie Bažantnice*. [online]

<sup>94</sup> Rychnov nad Kněžnou. *Město Rychnov nad Kněžnou*. [online]



infrastruktury a bytová výstavba. Podle zákona o hospodaření s energií<sup>95</sup> byl přijat plán obnovy a rozvoje, ve kterém se město zavazuje k pravidelné údržbě kanalizace, vodovodů apod. Město Rychnov nad Kněžnou dává každý rok již osm let v průměru 18 mil. Kč na údržbu a výstavbu veřejné infrastruktury.<sup>96</sup> Do města se však v posledních letech nastěhovalo, v důsledku migrace za prací, tolik lidí, že převis nad limitem města je v řádech tisíců. Problémem města je tedy dostupnost bydlení, protože je téměř nemožné ve městě koupit byt, nebo sehnat nájemní bydlení. Ze strany obyvatel je vyvíjen velký tlak na město, které je však limitováno několika faktory.

**Obrázek č. 8: Vliv Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny na ceny bytů<sup>97</sup>**



Ve městě je v současné době cca 1200 bytů. Velký dopad na obecní bydlení udělalo vedení města v 90. letech, kdy se zprivatizovalo cca 900 městských bytů. V současnosti vlastní město asi 450 bytů, z nichž je asi 100 sociálního charakteru a slouží seniorům nebo lidem s potřebou pečovatelské služby. Podle starosty vyrostou nové nájemní byty v dohledné době, ale v současnosti se s takovým počtem bytů bytová politika ovlivňuje jen těžko. Některé byty by měly vzniknout na základě vládního usnesení z roku 2017, které bylo spojené s rozšířením průmyslové zóny. V roce 2019 by chtělo samo město začít stavět první bytový dům s nájemními byty. Podle starosty město rozhodně chystá opatření v podobě výstavby nájemních bytů. S městem již komunikují 3 developéři, kteří chystají výstavbu bytů na prodej. Pokud by se vše povedlo podle plánů, mělo by ve městě vzniknout až 500 nových

<sup>95</sup> Zákon pro lidi. Zákon č. 406/2000 Sb. ze dne 25. října 2000 o hospodaření energií. [online]

<sup>96</sup> Město Rychnov nad Kněžnou mělo schválený rozpočet pro rok 2018 téměř 316,5 mil Kč.

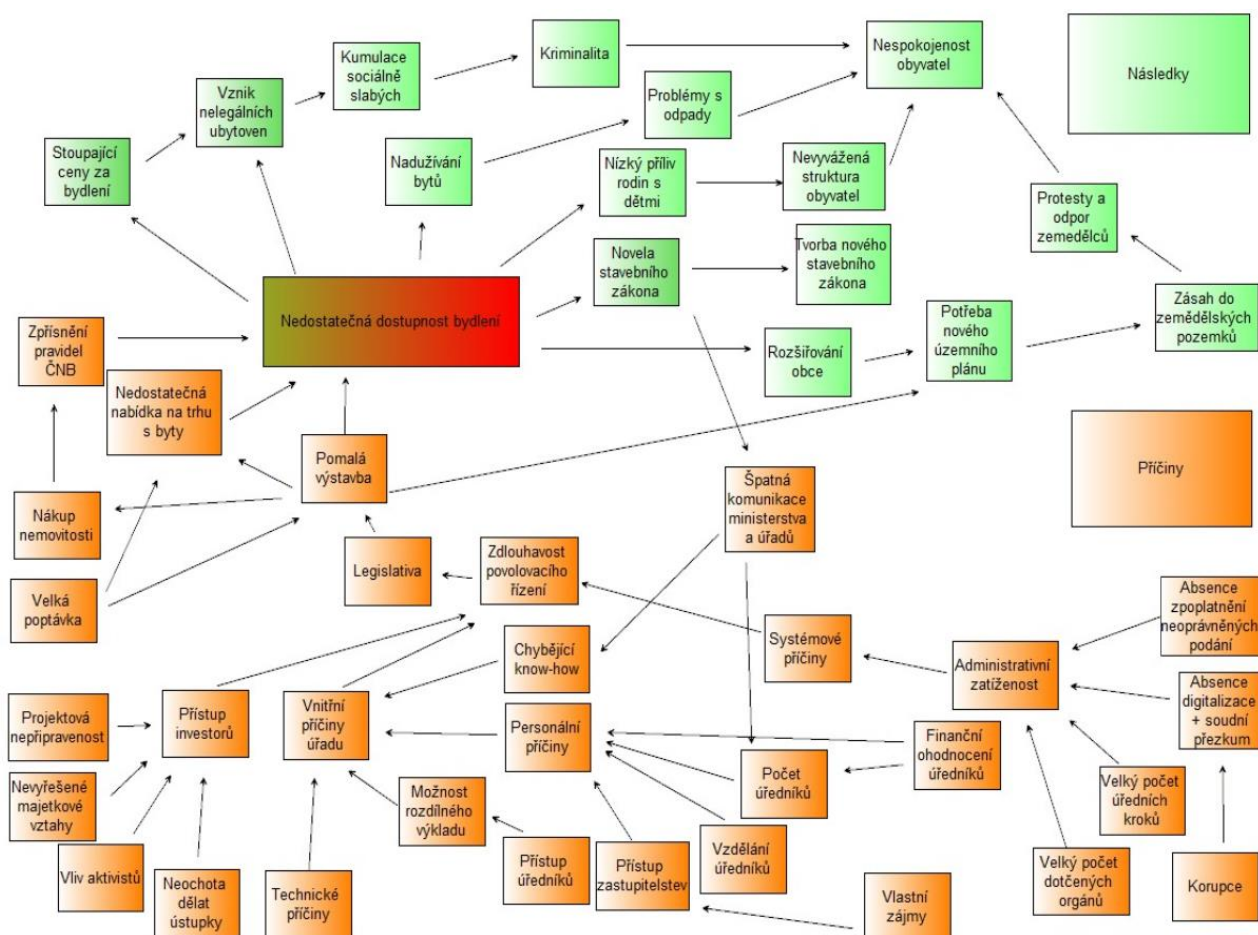
Viz Monitor. *Město Rychnov nad Kněžnou*. [online]

<sup>97</sup> Vypínto.cz. *Bytová politika v Rychnově nad Kněžnou*. [online]

bytů. Z toho asi 100 bude nájemních a 400 na prodej. Podle starosty Rychnova nad Kněžnou by bylo ideální, kdyby vznikly nájemní byty, byty ke koupi i rodinné domy, aby byly pokryty všechny segmenty poptávky a bydlení ve městě bylo vyvážené. Podle předpokladu by se tak mohlo město rozrůst o dalších 1500 obyvatel. Co se týče rozrůstání města, starosta Rychnova nad Kněžnou řekl, že by bylo ideální, kdyby mělo město alespoň o trochu více obyvatel, než má průmyslová zóna zaměstnanců. Podle respondentů mého dotazníkového šetření však není příliš velký zájem obyvatel o zvětšování kapacity města. Odpověď „*nesouhlasím*“ a „*spíše nesouhlasím*“ zvolilo dohromady 30 respondentů oproti 12, kteří byli opačného názoru.<sup>98</sup> Se zvyšováním počtu obyvatel souvisí i rozšiřování hranice města RK. Rozšiřování je však téměř nemožné, protože město je ohraničeno velkými silnicemi, za kterými už investoři nechtějí stavět. Dokud tedy budou volné pozemky uvnitř stávajícího území, hranice města RK se rozšiřovat nebude.

## 8.5. Analýza problému

Obrázek č. 9: Strom problému<sup>99</sup>



<sup>98</sup> Vypílný.cz. *Bytová politika v Rychnově nad Kněžnou*. [online]

<sup>99</sup> Vlastní zpracování autora

V tomto místě bych se rád zaměřil na zkoumání hlavního problému mé práce, což je „dostupnost bydlení“ v praxi (viz obrázek č. 9). Pro znázornění jsem vytvořil diagram problému, ve kterém je hlavní problém pojmenován jako Nedostatečná dostupnost bydlení. V dolní části (oranžová pole) dávám do souvislosti příčiny a v horní části (zelená pole) následky.<sup>100</sup>

Na úvod bych rád podotknul, že problém s dostupností bydlení nemá ani mezi experty jasné řešení a mezi hlavními aktéry se liší i příčiny vzniku tohoto problému. Ačkoliv se názory odborníků liší, shodnou se alespoň v hlavních bodech. Jednou z hlavních příčin je podle nich zdoluhavost povolovacího řízení. Čekací lhůta pro vyřízení stavebního povolení patří v ČR mezi nejdelší v Evropě i mezi čtvrtinu nejdelších na světě.

Česká republika má záležitosti spojené s vyřízením stavebního povolení roztroušené na několika úřadech a žadatel tak musí navštívit několik úředníků a vyplnit několik formulářů, které spolu nijak nesouvisí. Zde vidím velký nedostatek v necelistvosti, kterou by mohla zajistit digitalizace veřejné správy. Na příkladech v zahraničí např. v Dánsku je jasně vidět, že se dají záležitosti spojené s vyřízením stavebního povolení vyřídit na jednom úřadě. Digitalizace je zároveň vhodným nástrojem k eliminaci korupce. Kromě digitalizace by se systém stavebního řádu mohl inspirovat v zahraničí i možností soudního přezkumu stavebních zakázek bez souhlasu, což má také vliv na korupci.

Velký počet dotčených orgánů, které spolu nespolupracují, nekomunikují, ani spolu nesdílí žádnou společnou databázi, vyžaduje v ČR přibližně třikrát více úředních kroků než ve zmiňovaném Dánsku (viz obrázek č. 11, s. 53). Stavební řád je typickou agendou, která je rozdělena mezi několik samostatných úřadů, které pracují samostatně, a nikdo je nekoordinuje. Jelikož se často stává, že si úředníci danou problematiku vyloží odlišně než pracovníci z jiného úřadu, vzniká neefektivita a úředníci pracují kontraproduktivně. Touto nejednotností vzniká velká administrativní zátěž, na kterou úřady nestačí. Velkou roli zde hraje problém s nedostatečným počtem úředníků. Nedostatek úředníků je zas spojován s nedostatečným finančním ohodnocením státní správy. Mezi personální příčiny se dá zařadit také nízké vzdělání nebo prosazování vlastních zájmů úředníků.

Na složitost legislativního procesu poukazují téměř všichni aktéři, ale např. na přístup zastupitelů poukazují pouze investoři a architekti. Podle nich často neprojde záměr, protože zastupitelé jsou ve střetu vlastních zájmů. Jde např. o vlastní pozemky, pozemky známých

---

<sup>100</sup> Lux, M. *Bytová politika*. 2011

<sup>100</sup> Český rozhlas. *Pro a proti*. [online]

<sup>100</sup> ČT24. 90'. *Co přináší novela stavebního zákona?*. [online]

nebo se vyskytují případy podplácení, aby nedošlo ke změnám na něčím majetku – např. při změně územního plánu. Zastupitelé a úředníci zas poukazují na neschopnost investorů. Podle nich je vážným problémem nepřipravenost projektových dokumentací a nevyřešené majtkové vztahy u investorů. Investoři jsou často pod tlakem aktivistů, ekologických a jiných zájmových sdružení a nechtějí dělat ústupky. Mnohdy tak nastává situace, kdy mají zastupitelé na vybranou, buď se schválí projekt se všemi podmínkami, nebo se celý projekt zruší. MMR např. klade zdoluhavost procesu za vinu obcím. V tomto bodě musím připomenout, že od ledna 2018 platí nové podmínky pro výstavbu podle novely stavebního zákona, která byla schválená poslaneckou sněmovnou v červnu 2017. Nyní nastává konflikt mezi ministerstvem a obcemi. Obce si stěžují, že kvůli příliš rychlému procesu schválení novely se nestihly přizpůsobit a kvůli zvýšené administrativní zátěži čelí pracovní zaneprázdněnosti svých úředníků. Ministerstvo však oponuje, že rozesílalo obcím i krajům informace ještě před schválením novely a také varovalo, že bude nezbytné zvýšit počet úředníků na určitých pozicích, aby předešlo právě těmto problémům.<sup>101</sup>

Ministerstvo však nepočítalo s tím, že se v prvním kole, někde ani v druhém kole výběrového řízení nepřihlásí vůbec nikdo. Ministerstvo také pochybilo např. v otázce školení samotných krajských školitelů, kteří se následně měli starat o informovanost ve všech stavebních úřadech. Ministerstvo však začalo školit krajské školitele až v lednu 2018, kdy už novela stavebního zákona vstoupila v platnost, a samotné úřady nevěděly, jak postupovat. Obce tedy neměly v prvních měsících podporu. Nevěděly tedy, co mají dělat, a proto raději stavební povolení vůbec nevyřizovaly. V současné době obce trápí nahromaděná administrativa za několik měsíců, nedostatek úředníků a potýkají se i s nedostatečnou technickou vybaveností.<sup>102</sup>

Podle ředitele bytové politiky MMR a ředitelky SFRB hraje velmi významnou roli stále neustupující poptávka po vlastních nemovitostech. Na vlastní bydlení kladou lidé v ČR velkou váhu. Podle Sociologického ústavu akademie věd ČR představuje vlastnictví ideál pro více než 80 % Čechů. Když porovnáme situaci ČR např. se zeměmi západní Evropy, zjistíme, že v ČR je podíl nájemních bytů méně než 20 %, kdežto např. v Německu je to téměř 50 %. Ještě menší podíl vlastnictví je např. v USA, Austrálii a Novém Zélandu. Právě kvůli neustálé poptávce po bytech a s nimi spojenými hypotékami, se do problematiky vložila Česká národní banka, která zavedením nových limitů chce předejít katastrofálním následkům v případě ekonomické krize. Tím se však vzdaluje určité skupině lidí dostupnost

---

<sup>101</sup> Expertní rozhovory se starosty obcí

<sup>102</sup> Český rozhlas. *Pro a proti*. [online]

hypoték, tedy i vlastního bydlení. ČNB chce tímto krokem omezit poptávku, což je podle Luxe jedním z ideálních řešení dostupnosti bydlení.<sup>103</sup>

## **Následky**

Hlavním následkem problému nedostatečné dostupnosti bydlení je neustále se zvyšující cena nemovitostí. Běžně je cena spojována přímo s problémem dostupnosti bydlení, je však jejím důsledkem. Rychnov nad Kněžnou se potýká s nedostatečnou dostupností bydlení a zároveň s velkou poptávkou. Právě kvůli nedostupnosti a vysokým cenám dostupných alternativ, začaly vznikat nelegální ubytovny a tím spojené nadužívání bytů. Místní obyvatelé si ve spojitosti s dělníky, zejména s těmi zahraničními, stěžují na zvýšenou kriminalitu. Podle místních i zastupitelů by situaci vyřešil příliv nových obyvatel, zejména rodin s dětmi, aby se vyvážíla struktura obyvatelstva.

Na závěr se dostávám k jádru problému. Aby mohli všichni zájemci o bydlení spokojeně a legálně bydlet v Rychnově nad Kněžnou, je podle dostupných aktérů nutné rozšířit bytový fond a změnit územní plán, aby bylo možné město rozšířit a podpořit tak výstavbu rodinných domů a bytových domů. V následujících bodech uvádím několik vybraných pojmů, o kterých respondenti v souvislosti s bytovou politikou v Rychnově nad Kněžnou často hovořili.

### **8.5.1. Komunikace se státem**

Starostové Kvasin, Solnice i Rychnova nad Kněžnou se shodli, že zásadním problémem je komunikace samospráv se státem. Zejména zdoluhavost veškerých rozhodnutí. Všichni 3 starostové uvedli problém s financováním projektů, které byly schváleny Usnesením vlády č. 97 ze dne 9. února 2015 i č. 469 ze dne 21.6.2017.

Vydání vládního usnesení je výsledkem dlouhodobého vyjednávání starostů se státem. Region na počátku rozšiřování průmyslové zóny nutně potřeboval finanční podporu ze strany státu. Stát zareagoval na podzim 2016 a vyzval starostu Rychnova nad Kněžnou, aby sepsal podmínky pro usnesení vlády. Podle starosty měl na promyšlení a sepsání pouze 2 dny, během kterých měl promyslet a zvolit finanční částku v řádu miliard korun. Usnesení bylo schváleno 21.6.2017 a program vyhlášen až v březnu 2018. Ministerstvo financí argumentovalo tím, že na projekty ohledně průmyslové zóny nevydaly peníze. Byly zapotřebí osobní diskuze s tehdejším ministrem financí a současným premiérem Andrejem Babišem, pak i s ministryní pro místní rozvoj Klárou Dostálovou. Starosta Rychnova nad

---

<sup>103</sup> Lux, M. *Vlastní bydlení se stává luxusem, který si většina lidí nemůže dovolit*. 2019. [online]

Kněžnou si pokládá otázku, jak je možné, že starosta tak malého města si musí sám vybojovat podmínky takhle vysoko, když se jedná o největšího zaměstnavatele a investora v Královéhradeckém kraji?

Podle starosty Solnice funguje spolupráce se soukromým sektorem a ve spolupráci měst a obcí mezi sebou navzájem, ale nefunguje spolupráce se státem. Podle Starostky Kvasin stát slíbil finance, resorty vymyslely programy, nástroje a způsob, jak se peníze dostanou až do obcí, ale peníze stále nejsou. Podle starostky Kvasin i podle starosty Rychnova nad Kněžnou je špatně nastavený systém dotací. Zejména při kontrolách, kdy je sankcionováno formou vrácení dotace a penále. Starostce Kvasin chybí metodická podpora ze strany státu, aby byla možnost se s někým poradit. Byly by vhodné průběžné kontroly, protože obce takové velikosti si nemohou dovolit vracet dotace i s penále. Kvasiny mají rozpočet 30 mil. Kč a pokud by byla dotace 60 mil. Kč, mohlo by se stát, že by obec musela vracet 120 mil Kč. Taková částka je pro tak malou obec devastační.

### **8.5.2. Zdražení nemovitostí**

Financování je oblast, která se dotýká většiny aktivit komunální politiky a podle slov všech starostů je nedostatek financí příčinou většiny problémů. Starosta města Rychnova nad Kněžnou si zakládá na tom, aby se město nemuselo zadlužovat, a proto se snaží investovat pouze z prostředků, které má k dispozici. Podle něho není důvod si na výstavbu v roce 2019 půjčovat. Jak sám říká, bylo by ideální, kdyby polovina ze všech bytů vlastnilo město, ale to je nereálné. Město by muselo postavit cca dalších 400 nájemních bytů. Kromě problému s financemi tu je ještě problém s nedostupností volných pozemků.

Kvůli nedostatečné komunikaci a časovým prodlevám však nastávají změny v cenách nemovitostí. Podle starosty Rychnova nad Kněžnou města a obce mají vytvořené zadávací dokumentace a jen čekají na peníze. Čas jsou peníze, protože nemovitostem neustále stoupá hodnota a podle starostky Kvasin se následkem prodlevy vysoutěží stavební práce i o 10 % draž, než kdyby se začalo stavět hned. Obec tedy potřebuje co nejrychleji vysoutěžit firmu, se kterou se zaváže ke stavbě, ale obec v té době ještě nemá jistotu, jestli na danou investici stát vydá peníze.

V podmínkách Usnesení vlády č. 469<sup>104</sup> je uvedeno, že město si bude platit 10% spoluúcast na investicích, které ze zbylých 90 % bude hradit stát. Stát však některými svými kroky záměrně prodloužil dobu počátku výstavby o 2 roky a v současnosti se ceny vyšplhaly tak

---

<sup>104</sup> Úřad vlády ČR. *Usnesení vlády ČR č. 469*. [online]

vysoko, že samotná spoluúčast bude dvakrát větší. Tedy furt 10 %, ale nemovitosti se zdražily.

Solnice má tento problém s atletickým oválem, který byl také na seznamu usnesení vlády. Podle starosty je komplikované ho dostavět, jelikož se prodloužila doba výstavby a tím se i navyšují náklady. Začátek výstavby byl odložen o 2 roky. V průběhu takové doby se mění různé předpisy a neustále je potřeba něco doplňovat. V případě solnického stadionu se v průběhu stavby změnila pravidla ohledně vysokého napětí. Vyprojektování přeložky zpozdí celý projekt o roky a zdraží o miliony.

Podle starosty Rychnova nad Kněžnou je problém, že od doby, kdy vzniklo vládní usnesení, se stavební trh značně posunul a nemovitosti jsou dražší i nedostupnější. *„Tady pozemky za normální situace už nezískáte. Je tu pokřivený trh s bydlením i pozemky. Čili představa, že si město jen tak koupí za rozumnou cenu pozemky, na kterých by postavilo byty, je úplně mimo, protože ti majitelé ceny přehánějí.“*<sup>105</sup>

### **8.5.3. Dostupnost stavebních parcel**

Všichni tři starostové se shodli na názoru, že je velmi náročné odkoupit od soukromníka stavební parcelu, protože jsou předražené. Podle Starostky Kvasin nemá obec téměř žádné volné plochy k výstavbě ve svém majetku. Podle starosty Rychnova nad Kněžnou se pozemky těžko vykupují, protože parcely mají třeba i několik set majitelů a město má možnost si koupit podíl od jednoho z vlastníků. Je tedy běžné, že město vlastní 1/200 pozemku. Navíc jsou ceny od vlastníků nadsazené a pro město nedostupné. Výstavba je tedy možná především ve spolupráci s developery, což starosta vůbec neodmítá. Developeri budou stavět byty určené k prodeji.

### **8.5.4. Nelegální ubytovny**

Na tento problém upozorňovali zejména starostové Rychnova nad Kněžnou a Solnice. Podle nich jsou hlavním problémem stavební předpisy, které povolují využívat byt jako ubytovnu. Nelegální ubytovny jsou důsledkem nedostupného bydlení za rozumnou cenu. Ubytovny tedy vznikají v libovolných bytech v osobním vlastnictví, které jsou pronajímány zpravidla více osobám, než pro kolik je byt určený. Byt tedy nemusí být ani zkolaudovaný, město z takového bytu nemůže vybírat poplatky a s nadměrným počtem lidí vznikají problémy s odpady. Problémem s nelegálními ubytovnami je nadměrné množství odpadu, které samozřejmě větší množství nájemců vyprodukuje. Podle zákona 565/1990 Sb. o místních

---

<sup>105</sup> Expertní rozhovor se starostou Rychnova nad Kněžnou

poplatcích<sup>106</sup> vyplývá, že pokud vlastníte byt a nemáte v něm trvalé bydliště, platíte poplatky pouze za jednoho člověka, bez ohledu na to, kolik lidí v něm skutečně bydlí. Vlastník samozřejmě musí platit vysoké náklady na energie, ale už nemusí platit za větší užívání kanalizace, za větší produkci odpadů, společné energie v domě (výtahy) apod. Lidé v sousedství si stěžují např. na hluk z neustále puštěné vody, splachování a na přeplněné popelnice. Solnice má vymyšlený systém na směsný odpad, za který si lidé platí, ale problém nastává s tříděným odpadem, který platí město a ročně na něj doplácí přibližně půl milionu. Podle starosty je běžné, že lidé roztrídí téměř veškerý odpad do kontejnerů s tříděným odpadem, za který nemusí platit. Boj s oficiálními ubytovny, je možný městskými vyhláškami. Pokud se je však běžný byt pronajímán většímu počtu lidí, než kterému je určen, město nezmůže nic. Jediné řešení, je že situaci bude kontrolovat finanční úřad, zda nedochází k únikům na daních a zda se platí za elektřinu a vodu. Starosta Rychnova nad Kněžnou však přiznává, že pokud by město vlastnilo větší množství nájemních městských bytů, byla by možnost formou vyhlášky nájemníkům přikázat, aby si převedli trvalé bydliště do pronajatého bytu, čímž by město vydělalo na daních a zároveň by v bytech bydlelo odpovídající množství lidí. S nelegálními ubytovny souvisí i problém parkování. Černými ubytovny se zvětšuje kapacita obyvatel v domě, ale kapacita parkovišť zůstává stejná.

### **8.5.5. Lokalita**

Jedním z předních problémů je právě rozhodování lidí o lokalitě jejich bydliště. Hlavní příčinou zaměstnání v automobilce je nadprůměrný výdělek. Právě vysoká mzda způsobila masivní odliv pracovní síly z většiny odvětví, zejména služeb nejen na Rychnovsku, ale i v okolních regionech. Rozšíření průmyslové zóny způsobilo masivní pracovní migraci a lidé stále řeší dilema, zda za zaměstnáním dojíždět, nebo se přestěhovat za prací. Z analýzy od Šindlerové i podle starostů lidé dojíždí za prací napříč kraji i z vedlejšího Polska. Podle starosty Solnice lidé nechtějí bydlet tam, kde se jen pracuje. Podle něho je zájem o malé vesničky, nebo o větší města. Jak sám říká, problém s bydlením se tedy týká především Prahy, krajských měst a v regionu Rychnovska pouze Rychnova nad Kněžnou, protože se jedná o největší město v okolí, má bohatou veřejnou infrastrukturu a pro zaměstnance je zajímavější. Toto tvrzení potvrzuje i starostka Kvasin, která říká, že o bydlení v obci Kvasiny, ani Solnici vlastně není zájem. Podle starosty Solnice se tedy týká problém jen Rychnova nad Kněžnou a bublina ohledně bydlení na Rychnovsku je nafouklá a situace není tak vážná, jak vypadá z médií.

---

<sup>106</sup> Zákony pro lidi. *Zákon č. 565/1990 Sb.* [online]



### **8.5.6. Spolupráce s ostatními starosty**

Pro Rychnov nad Kněžnou by bylo ideální, kdyby lidé dávali přednost i okolním obcím. V této věci je však složité jakkoliv spolupracovat, protože každý starosta má svůj rozpočet a vlastní zájmy. Starosta vedlejšího města nemůže nikomu určovat, kde se bude stavět a kde budou lidé bydlet. Všichni starostové se shodují na názoru, že spolupráce mezi starosty probíhá bez problémů, spolupodílejí např. se regionálních projektech (cyklostezky). Komunikace podle nich funguje lépe než se státem.

### **8.5.7. Služby**

Podle respondentů sebrala průmyslová zóna pracovní sílu ze všech odvětví v regionu, zejména ve službách a zdravotnických službách. Podle starosty Solnice je potřeba zainvestovat rychnovskou nemocnici, protože situace regionálního zdravotnictví je opravdu špatná. O rekonstrukci se hovoří od roku 2013, ale stále se nic neděje. Stejný problém je v regionu Rychnovska se zubaři. Automobilka městu finančně pomáhá s chodem zubní ordinace. Obecně je na Rychnovsku nouze o zubaře. Zubaři ze Solnice, Kvasin, Skuhrova i Rychnova nad Kněžnou šli do důchodu. V tomto případě se nejedná o nedostatek, ale hroucení celého systému. Ze strany občanů je podle starosty absence zubaře vnímáno občany velmi negativně. V dotazníkovém šetření hodnotilo 32 % respondentů zdravotnické služby v Rychnově nad Kněžnou hodnotou 5, tedy průměrné a 18 % hodnotou 4, tedy lehce podprůměrné.

### **8.5.8. Cizinci**

Dlouho diskutované téma jsou zahraniční pracovníci. Podle zástupce společnosti Škoda Auto a.s. v současnosti pracuje v samotném kvasinském závodu přes 2 tisíce cizinců zejména z Polska a Ukrajiny. Jelikož byly s některými z nich z počátku problémy (zejména na ubytovnách), obyvatelé nejen Rychnova nad Kněžnou mají vůči nim předsudky. Podle dotazníkového šetření je 56 % respondentů vůči výstavbě bydlení pro cizince spíše skeptických.

Situace byla nejhorší ve druhé polovině roku 2016, kdy začala vlna pracovních migrantů, kteří přijeli za účelem výdělků a peníze řadili na první místo. Jednalo se zejména o muže, kteří přijeli bez rodin, neměli žádný vztah k regionu a snažili se ušetřit peníze tím, že se kumulovali na ubytovnách.

Obrázek č. 10: Výstavba bytů pro zahraniční pracovníky<sup>107</sup>



### 8.5.9. Zdlouhavost stavebních řízení

Je faktem, že na zdlouhavost stavebních řízení si stěžovali úplně všichni respondenti. Starostové, občané i respondenti ze státních institucí. Starostové chtějí urychlit výstavbu bytových domů, občané chtějí zrychlit a zjednodušit výstavbu rodinných domů a zástupci státních institucí chtějí vyjít všem vstříc, ale to není jednoduché, protože s rekonstrukcí stavebního zákona souvisí zákony z mnoha jiných oblastí. Pro kompletní legislativní změnu bude potřeba součinnost všech ministerstev a zásah do legislativy bude nezbytný v obřím rozsahu.

Problém se zdlouhavostí stavebních řízení dávám záměrně na konec výčtu problémů, jelikož se nejedná čistě o problém regionu, ale zejména o problém státu. Stát dlouhodobě řeší problematiku stavebního práva, jeho rekonstrukci, zjednodušení a vytvoření lepších podmínek k bydlení. Stát částečně problematiku zdlouhavosti a složitosti stavebních záležitostí řešil novelou stavebního zákona, která vešla v platnost 1. 1. 2018 a v následující kapitole budu problematiku, kterou novela upravila, aplikovat do praxe pomocí teoretických ukotvení.

<sup>107</sup> Vyplnto.cz. *Bytová politika v Rychnově nad Kněžnou*. [online]

## 9. Aplikace teorií v praxi

### 9.1. Model A-A-A

#### 9.1.1. Agendy

*„Podle ustanovení § 14 odst. 1 kompetenčního zákona je Ministerstvo pro místní rozvoj kromě jiného ústředním orgánem státní správy ve věcech územního plánování a stavebního řádu, tzn., že plně zodpovídá za tyto dvě oblasti, včetně legislativy. Podle ustanovení §24 kompetenčního zákona ministerstva pečují o náležitou právní úpravu věcí patřících do působnosti České republiky; připravují návrhy zákonů a jiných právních předpisů týkajících se věcí, které patří do jejich působnosti, jakož i návrhy, jejichž přípravu jim vláda uložila; dbají o zachování zákonnosti v okruhu své působnosti a činí podle zákonů potřebná opatření k nápravě.“<sup>108</sup>*

Jelikož se MMR snaží reagovat na potřeby v území, jeho prioritou se stala dostupnost bydlení. Agenda problematiky dostupnosti bydlení se pojí zejména s legislativními změnami, jelikož zásadním problémem dostupnosti bydlení je podle zainteresovaných aktérů zdlouhavost povolovacích procesů při výstavbě a např. úplná neexistence potřebných zákonů (zákon o dostupném bydlení, zákon o sociálním bydlení). Stavební zákon je platný od 11. května 2006. K 1. lednu 2018 prošel zákon již dvaadvaceti novelizacemi. Nejnovější novelou stavebního zákona je novela 225/2017 Sb. (dále jen novela stavebního zákona). Data o novele stavebního zákona jsem čerpal z těchto zdrojů.<sup>109</sup>

**Novela stavebního zákona** vešla v účinnost 1. ledna 2018. Měla za cíl urychlit zdlouhavé povolovací procesy nových staveb. Ke zlepšení by mělo dojít hlavně při výstavbě bytů. Pro české stavebnictví je klíčová také stavba dálnic. O momentální situaci českého stavebnictví vypovídají i výsledky zprávy Doing Business zveřejněné Světovou bankou. V této zprávě je mimo jiné hodnocená doba vyřízení stavebního povolení, transparentnost a složitost stavebního procesu. ČR byla v roce 2017, tedy ještě před novelou, na 130. místě ze 190 zemí (viz obrázek č. 11). Podle nejnovější studie Doing Business 2019 se zkrátila doba vyřízení stavebního povolení o pouhý jeden den z 247 na 246. Celkové hodnocení se však zhoršilo kvůli poklesu bodů indexu kontroly kvality budov. Podle Světové banky je délka stavebního povolování jednou z největších brzd české ekonomiky.

---

<sup>108</sup> MMR. *Rekodifikace veřejného stavebního práva 2018*. [online]

<sup>109</sup> *Zákony pro lidi. Zákon č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu*. [online],

<sup>109</sup> ČT24. 90'. *Co přináší novela stavebního zákona*. [online]

<sup>109</sup> MMR. *Platné znění s vyznačením změn*. [online]

Obrázek č. 11: Porovnání počtu úředních kroků a délky vydání stavebního povolení<sup>110</sup>

CZECH REPUBLIC	2017	CZECH REPUBLIC	2019	DENMARK	2019
Ease of doing business rank (1–190)	27	Ease of doing business rank (1–190)	35	Ease of doing business rank (1–190)	3
Dealing with construction permits (rank)	130	Dealing with construction permits (rank)	156	Dealing with construction permits (rank)	4
DTF score for dealing with construction permits (0–100)	62.76	Score for dealing with construction permits (0–100)	56.20	Score for dealing with construction permits (0–100)	86.94
Procedures (number)	21	Procedures (number)	21	Procedures (number)	7
Time (days)	247	Time (days)	246	Time (days)	64
Cost (% of warehouse value)	0.3	Cost (% of warehouse value)	0.2	Cost (% of warehouse value)	1.3
Building quality control index (0–15)	12.0	Building quality control index (0–15)	8.0	Building quality control index (0–15)	11.0

Novela stavebního zákona mění dohromady čtyřiačtyřicet dalších souvisejících zákonů. Hlavní ambicí novely stavebního zákona je tedy zrychlit výstavbu i povolovací procesy. Je důležité podotknout, že se jedná pouze o novelu a jde tedy pouze o jakousi úpravu. Na novém propracovanější stavebním zákonu už ministerstva začala pracovat okamžitě po schválení novely v polovině roku 2017. Novela slibuje méně byrokracie, rychlejší získávání razítek a celý proces zkrácený na polovinu. Umožnit sloučení územního a stavebního řízení a posuzování vlivů na životní prostředí.

Podle současné ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové je časová úspora už v prvním kroku, kdy probíhá pouze plánování staveb, šest až dvanáct měsíců. Přezkum býval v maximální lhůtě třech let, zatímco dnes je to maximálně jeden rok. Co se týče časových lhůt ze strany úřadů, ze stavebního zákona vyplývá správní lhůta devadesáti dnů. Např. pro supermarket bude trvat řízení maximálně devadesát dnů. Musí mít ovšem připravenou bezchybnou projektovou dokumentaci, která bude v souladu s územním plánem obce, bude projektantem dobře zpracována, aby ji nemusel stavební úřad vracet k dopracování, a bude mít všechna dotčená stanoviska. Pro rodinný dům bude stačit místo stavebního povolení pouze jednodušší ohlášení stavby. Úplně bez ohlášení půjde nově postavit skleník nebo bazén.

Do teď se jednotlivé kroky stavby vyřizovaly postupně a po každém kroku bylo možné odvolání. Nově si investor bude moct zvolit jednotný a rychlejší proces. Pro Ministerstvo dopravy je klíčová zejména výstavba dálnic, proto uvažuje o další úpravě zákona. Zjednodušit chce vykupování pozemků kvůli sporům mezi státem a majitelem totiž kvůli mnohaletým sporům nabírají velké zpoždění.<sup>111 112</sup>

Ačkoliv byl stavební zákon novelizován, někteří aktéři jej v současnosti hodnotí jako ještě zmatenější a komplikovanější, než byl před novelizací. Součástí tvorby nového zákona je i rekodifikace stavebního práva, kterou mají na starosti pracovní skupiny pod křídly ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové. Příprava rekodifikace veřejného stavebního

<sup>110</sup> Vlastní zpracování autora podle Světová banka. *Doing business 2017*. [online], a Světová banka. *Doing business 2019*. [online]

<sup>111</sup> Pavlová, M. *Novela stavebního zákona*. [online]

<sup>112</sup> Šlechtová, K. *MMR: Stavba RD od 1.1.2018*. [online]

práva je rozsáhlý proces, který se netýká pouze stavebního zákona, ale vyžádá si zásadní systémová opatření v desítkách dalších zákonů. Agenda představuje komplexní souhrn různých podnětů ze strany všech aktérů ke změně, které je třeba řešit jako problém. Se stavebním právem se pojí mnoho problémů, které mají dopad na veřejnost, v určitých případech stěžují lidem život a lidé dávají najevo svoji nespokojenost. Jedná se tedy o sociální problém, který je nutné vyřešit. Aktéři volají především po byrokratickém zjednodušení a zrychlení všech procesů s výstavbou spojených. Požadavky k novele stavebního zákona bylo např. zjednodušení ohlášení stavby rodinného domu, zrušení ohlašovací povinnosti při stavbě plotu nebo zjednodušení pravidel pro zahradní stavby, bazény a skleníky.

Cílem rekodifikace je zrychlit a zefektivnit povolovací procesy ve všech právních předpisech, které upravují nebo se dotýkají veřejného stavebního práva v ČR, zhodnotit a prověřit opodstatněnost spojeného modelu výkonu veřejné správy, vyhodnotit možnosti redukce počtu dotčených orgánů, zohlednit nové technologie, zejména digitalizaci a elektronizaci veřejné správy včetně využití technologie BIM<sup>113</sup> a řešit personální obsazení a technické vybavení úřadů územního plánování a stavebních úřadů, prověření možnosti lepšího finančního ohodnocení úředníků.

### 9.1.2. Aktéři

Aktéry problematiky dostupného bydlení, kteří zastupují město Rychnov nad Kněžnou jsou starosta, místostarostové, zastupitelstvo města a rada města. O agendu bytové politiky a výstavby se stará odbor výstavby a životního prostředí, odbor správy nemovitostí a odbor sociálních věcí. Město se tedy potýká např. se složitostí procesu stavebního řízení při výstavbě obecních projektů. Ve stejné pozici jsou i developeři, investoři, stavebníci a projektanti, kterým zákon příliš ztěžuje práci, protože stavební řízení trvají příliš dlouho a oni nestíhají plnit závazky svým klientům. Většinou tak podnět nespokojenosti vzniká na nejnižší úrovni, tedy u občanů. Např. lidé čekající na stavební povolení, zájemci o městské byty nebo lidé účastníci se majetkoprávních sporů.

Ze strany developerských společností jdou stížnosti na stranu jím nadřízeného aktéra, kterým je Asociace developerů. Problémy ze strany občanů jdou přes starostu a městské zastupitele k hejtmanovi a krajským zastupitelům. Z této pozice je již větší šance, že se dotčené subjekty

---

<sup>113</sup> „Building Information Modeling (BIM, informační model budovy) je moderní, inteligentní proces pro tvorbu a správu projektů založený na modelu. Usnadňuje výměnu informací v rámci procesu návrhu projektu, výstavby a používání budovy. Umožňuje tvořit a spravovat projekty pozemních a inženýrských staveb infrastruktury-rychleji, ekonomičtěji a s nižším dopadem na životní prostředí.“ viz CAD Studio. BIM. [online].

dočkají ohlasu a někdo jejich prosby vyslyší. Na vládní úrovni problematiku přebírá ministerstvo, tedy v tomto případě se jedná o aktéry sekce výstavby a veřejného investování, odboru bytové politiky sekce regionálního rozvoje, a ministryně Ministerstva pro místní rozvoj. Posléze začíná legislativní proces v parlamentu, ve kterém hrají ústřední roli poslanci, ministři a úředníci ostatních ministerstev, které se k problematice vyjadřují, senátoři a posledním aktérem tohoto procesu je prezident. Během legislativního procesu se k problematice vyjadřují další různí aktéři. Buď přímo jako experti pracující pro ministerstva, nebo jako aktéři prosazující vlastní zájmy přes vlivné organizace. Mezi další aktéry bych v případě novely stavebního zákona ještě zařadil soukromé architekty, spolky (např. za životní prostředí), politické strany, odborové svazy a komory (např. Hospodářská komora České republiky).<sup>114</sup>

V případě rekonstrukce veřejného stavebního práva byly zřízeny tyto pracovní skupiny, které jsou v gesci Ministerstva pro místní rozvoj:

1. pracovní skupina pro územní plánování,
2. pracovní skupina pro oblast stavebního práva procesního,
3. pracovní skupina pro oblast stavebního práva hmotného,
4. pracovní skupina pro vyvlastnění,
5. pracovní skupina pro veřejnou správu,
6. pracovní skupina pro digitalizaci

Do pracovních skupin jsou zařazeni aktéři těchto institucí:

- Ministerstvo pro místní rozvoj
- Central Group a.s.
- Svaz podnikatelů ve stavebnictví v ČR
- ČEPS a.s.
- Svaz průmyslu a dopravy
- Hospodářská komora ČR
- Asociace krajů ČR
- Nadace pro rozvoj architektury a stavebnictví
- Konfederace podnikatelských a zaměstnaneckých svazů

---

<sup>114</sup> Tojnar, J. *Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.* 2018



### 9.1.3. Arény

Jak jsem již řekl, arény jsou místa, kde se střetávají zájmy jednotlivých aktérů. V praxi se jimi většinou stávají místa, kde se vyřizuje agenda. V případě vyřizování agendy výstavby a stavebního zákona se jedná o stavební úřady. Stavební zákon rozlišuje čtyři typy stavebních úřadů. Obecné, speciální, vojenské a jiné.

**Obecným stavebním úřadem podle § 13 stavebního zákona je** <sup>116 117</sup>

1. MMR
2. krajský úřad
3. Magistrát hl. města Prahy a úřad městské části hlavního města Prahy určený statutem
4. magistrát územně členěného statutárního města a úřad jeho obvodu nebo městské části určený statutem
5. magistrát statutárního města
6. pověřený obecní úřad
7. městský a obecní úřad

**Speciálním stavebním úřadem podle § 15 stavebního zákona je** <sup>118</sup>

1. Úřad pro civilní letectví – u staveb leteckých
2. Drážní správní úřady – u staveb drah a na dráze
3. Silniční správní úřady – u staveb dálnic, silnic, místních komunikací a veřejně přístupných účelových komunikací<sup>119</sup>
4. Vodoprávní úřady – u staveb vodních děl<sup>120</sup>

**Vojenský stavebním úřadem** jsou tzv. újezdní úřady, které mají na starosti zajišťování obrany státu. Jedná se o újezdní úřady Boletice, Brdy, Březina, Hradiště, Libavá. <sup>121</sup>

**Jiným stavebním úřadem** je Ministerstvo obrany (stavby pro ministerstvo a stavby zajišťující obranu státu), Ministerstvo vnitra (stavby pro ministerstvo a jeho organizační složky), Ministerstvo spravedlnosti (stavby pro účely Vězeňské služby) a Ministerstvo

---

<sup>116</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu. [online]

<sup>117</sup> MMR. Přehled stavebních úřadů a jejich činnost. [online]

<sup>118</sup> Tamtéž

<sup>119</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích. [online], § 40

<sup>120</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů. [online], § 15 a § 104

<sup>121</sup> Zákony pro lidi. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany státu. [online]



průmyslu a obchodu (stavby k účelům těžby a manipulace s radioaktivními surovinami).<sup>122</sup>

Stavební úřad Městského úřadu Rychnov nad kněžnou má v působnosti 19 z celkem 80 obcí v okrese Rychnov nad Kněžnou.

Obecně do arén patří legislativa a exekutiva. To znamená, že schvalování zákonů je samozřejmě možné pouze v rámci platné legislativy a exekutivou je výkonná moc, která řídí stát a její administrativu. Tedy vláda a prezident. Typickým místem pro střetávání zájmů při legislativním procesu je zejména poslanecká sněmovna, poslanecké kluby, politické strany, výbory a senát. Do arén patří i média, pomocí kterých se střetávají různé názory a také se díky nim lépe a rychleji přenáší informace.

## **9.2. Veřejně politický proces**

Politický proces spojený s novelou stavebního zákona je provázán s politickým procesem samotného stavebního zákona z roku 2006. Posledním krokem politického procesu je hodnocení, na jehož základě byly zjištěny nedostatky a posléze vytvářeny návrhy na jejich odstranění. Na základě poznatků z již proběhlého politického procesu v minulosti, začíná nový politický proces, v tomto případě náprava již platného zákona.

### **9.2.1. Poslanecká sněmovna**

Vláda předložila sněmovně návrh zákona 3. října 2016. Návrh novely stavebního zákona připravovalo MMR, resp. jeho sekce stavebního práva, které řídí náměstkyně Marcela Pavlová. Hlavním aktérem se stala tehdejší ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová. Poslancům byl rozeslán tisk 927/0. Organizační výbor poslanecké sněmovny navrhl 6. října 2016 jako garanční Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj. První čtení k tomuto zákonu proběhlo 26. října 2016 v rámci padesáté schůze poslanecké sněmovny. Hospodářský výbor projednal návrh zákona a 21. listopadu 2016 vydal usnesení, které bylo poslancům doručeno jako tisk 927/1. Výbor pro životní prostředí projednal návrh zákona a 10. února 2017 vydal usnesení doručené poslancům jako tisk 927/2, v němž se vyskytovaly pozměňovací návrhy. Garanční výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj projednal návrh zákona a 16. února 2017 vydal usnesení doručené poslancům jako tisk 927/3, v němž se vyskytovaly pozměňovací návrhy. Hospodářský výbor projednal návrh zákona a 17. února 2017 vydal usnesení doporučené poslancům jako tisk 927/4, v němž se vyskytovaly pozměňovací návrhy. Druhé čtení k tomuto zákonu se konalo dne 28. února 2017 v rámci pětadesáté schůze poslanecké sněmovny a návrh zákona prošel obecnou rozpravou.

---

<sup>122</sup> Zákony pro lidi. *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu.* [online], § 16

V tentýž den proběhla i podrobná rozprava. Pozměňovací návrhy byly mezi poslance rozeslány 1. března 2017 tiskem 927/5. Garanční výbor tedy Výbor pro veřejnou správu a regionální rozvoj vydal 15. března 2017 usnesení jako tisk 927/6. Třetí čtení k tomuto zákonu proběhlo 5. dubna v rámci šestapadesáté schůze poslanecké sněmovny a usnesením č. 1609 byl návrh zákona schválen. Poslanecká sněmovna postoupila návrh zákona Senátu 9. května 2017 jako tisk 108/0.

### **9.2.2. Senát**

Organizační výbor stanovil 10. května 2017 garančním výborem Výbor pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí a přikázal tisk k projednání Výboru pro hospodářství, zemědělství a dopravu, Ústavně-právnímu výboru a Stálé komisi Senátu pro rozvoj venkova. Výbor pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí projednal návrh 17. května 2017 a přijal usnesení č. 50, kterým přerušil projednávání. Ústavně-právní výbor projednal návrh 17. května 2017 a přijal usnesení č. 44, které bylo rozdáno jako tisk 108/2. Tímto tiskem Ústavně-právní výbor návrh zákona zamítá. Výbor pro hospodářství, zemědělství a dopravu projednal návrh a 23. května 2017 přijal usnesení č. 81. Tímto tiskem 108/3 výbor návrh zákona schvaluje. Výbor pro územní rozvoj, veřejnou správu a životní prostředí projednal návrh a dne 30. května 2017 přijal usnesení č. 4. Tímto tiskem 108/1 výbor návrh zákona schvaluje. Stálá komise Senátu pro rozvoj venkova projednala návrh a dne 30. května 2017 přijala usnesení č. 22. Tímto tiskem 108/4 výbor návrh zákona schvaluje. Návrh byl projednán 7. června 2017 na sedmé schůzi Senátu. Senát vrátil návrh poslanecké sněmovně s pozměňovacími návrhy 7. června 2017 usnesením č. 180.

### **Poslanecká sněmovna**

Návrh zákona ve verzi poslanecké sněmovny, který byl postoupen Senátu byl mezi poslance poslán 9. června 2017 jako tisk 927/7. V tentýž den byl poslancům rozeslán i návrh zákona ve sněmovní verzi jako tisk 927/8.

Úterý 27. června 2017 se pro novelu stavebního zákona stalo klíčovým dnem, jelikož proběhla finálová hlasování poslanecké sněmovny o platnosti novely stavebního zákona. Kvůli dvojímu hlasování (senátní a poslanecká verze) se již od rána zástupci z Ministerstva pro místní rozvoj (sekce stavebního práva) snaží vysvětlovat v poslaneckých klubech, proč je podle jejich názoru vhodnější parlamentní (originální) verze bez pozměňovacích návrhů. Samotné jednání poslanecké sněmovny o novele stavebního zákona začala tehdejší ministryně pro místní rozvoj Karla Šlechtová. Nejprve zopakovala nejdůležitější body novely a důvody, proč je třeba ji schválit. Po ní se začali u mikrofonu střídat různí poslanci,

kteří měli vlastní připomínky. Často vůbec nemluvili k tématu a pouze přemlouvali ostatní poslance, aby novelu zákona přijali, nebo nepřijali. Ten, kdo se řádně přihlásí o slovo a vyčká v pořadníku, má možnost mluvit neomezeně dlouho. Kdo má však věcnou připomínku a chce mít slovo okamžitě, je omezen dvěma minutami. Poslední měla slovo ministryně Šlechtová a poté již přišlo hlasování. Při hlasování se poslanci musí nejprve přihlásit svými čipovými kartami, aby bylo jisté, že sedí na svých místech a poté hlasují tlačítkem na lavici a zvednutím ruky. První přišla na hlasování senátní verze – neschváleno. Druhá přišla na řadu sněmovní verze, tedy ta původní bez pozměňovacích návrhů a získala 117 hlasů – schváleno. Jedná se o usnesení č. 1714.

### **9.2.3. Prezident**

Schválená novela zákona byla doručena prezidentovi Miloši Zemanovi k podpisu 10. července 2017. Podpis byl uskutečněn 13. července 2017 a 14. července 2017 bylo rozhodnutí doručeno zpět do poslanecké sněmovny.

### **9.2.4. Předseda vlády**

Andrej Babiš podepsal novelu zákona dne 19. července 2017 a 31. července 2017 byla novela zákona vyhlášena ve sbírce zákonů. Novela stavebního zákona nabyla účinnosti 1. ledna 2018.

Tím však politický proces nekončí, jelikož nyní čeká novelu činnost v praxi a ze strany všech aktérů bude hodnocena. Na základě hodnocení a novým poznatkům z praxe se bude opět vytvářet nový politický proces (např. nový stavební zákon).<sup>123</sup>

## **9.3. Teorie Public – Private – Partnership**

Pro aplikaci konceptu PPP do praxe jsem si vybral tři významné dokumenty, které mají zásadní dopad na regionální rozvoj Rychnovska, rapidní zvýšení počtu obyvatel v regionu, a tedy i na bytovou politiku. V dokumentech hraje hlavní roli stát a soukromý subjekt. Tyto dvě strany si na základě memoranda nastavily podmínky kooperace a za předpokladu, že obě strany dodrží své závazky, měla by spolupráce usnadnit dosažení předem stanovených cílů.

Prvním a zároveň nejstarším dokumentem je usnesení vlády, které se týká dohody Vlády a společnosti Škoda Auto a.s. o navýšení výroby, a s tím související zvýšení personálních

---

<sup>123</sup> Šlechtová, K. *Stenozáznam části projednávání*. [online]

<sup>123</sup> PSP. *Sněmovní tisk 927 Novela z. - stavební zákon* [online]

<sup>123</sup> Tojnar, J. *Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.* 2018

kapacit – snížení nezaměstnanosti v regionu, ze strany soukromníka a Vlády ČR, která by měla zajistit zlepšení infrastruktury v regionu. Druhým dokumentem je opět usnesení vlády, ve kterém figurují stejné dvě strany a jedná se o rozšíření investic státu do regionu. V tomto dokumentu se figuruje mimo jiné i s investicemi do rozšíření bytového fondu. Třetím dokumentem je Memorandum o spolupráci obce Kvasiny a společností Škoda Auto a.s.

### **9.3.1. Usnesení vlády České republiky ze dne 9. února 2015 č. 97**

Usnesením vlády České republiky ze dne 9. února 2015 č. 97 – k návrhu zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice - Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu vzniklo Memorandum o spolupráci, ve kterém jsou přesně specifikovány závazky společnosti Škoda Auto a.s., Královéhradeckého kraje a České republiky.

Škoda Auto a.s. se tímto Memorandem zavazuje k investici do rozvoje stávajícího závodu v oblasti Solnice – Kvasiny s částkou minimálně 7,2 miliardy Kč. Dále se společnost zavazuje k vytvoření minimálně 1300 pracovních míst a tyto pracovní místa společně s celým investičním projektem udrží po dobu 5 let od chvíle, kdy budou splněny obě podmínky.

Česká republika se zavazuje k finanční podpoře Královéhradeckému kraji ve výši maximálně 577,825 mil. Kč. Dále se zavazuje, že investiční akce tohoto usnesení budou zařazeny mezi priority Ministerstva dopravy ze Státního fondu dopravní infrastruktury do výše 1,43 mld. Kč. Dále se zavazuje k zařazení investičních akcí na seznam investičních akcí, které budou realizovány státem ve spolupráci s hejtmanem Královéhradeckého kraje a starosty obcí. Česká republika se také zavazuje k maximální podpoře společnosti Škoda Auto a.s., dalších investorů, Královéhradeckého kraje, městům Rychnov nad kněžnou a Solnice a obci Kvasiny. Memorandum tak ukládá povinnost dotčeným aktérům (místopředseda vlády pro ekonomiku, ministr financí a ministr průmyslu a obchodu, ministr dopravy) zajistit finanční prostředky na financování závazků České republiky a zavazuje i ostatní zástupce ministerstev k maximální spolupráci na tomto projektu.<sup>124</sup>

### **9.3.2. Usnesení vlády ČR ze dne 21. června 2017 č. 469**

Usnesením vlády ČR ze dne 21. června 2017 č. 469 k zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice-Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu vzniklo Memorandum se společností Škoda Auto, kterým vláda dává najevo, že bere na vědomí další investiční záměry a výstavbu akce Rozšíření strategické

---

<sup>124</sup> Úřad vlády ČR. *Usnesení vlády ČR č. 97.* [online]

průmyslové zóny Solnice-Kvasiny. Vláda tím souhlasí se zvýšením investice, se zvýšením počtu nových pracovních míst společnosti Škoda Auto a.s. a se zvýšením počtu nových dodavatelů v okolních průmyslových zónách.

Toto Memorandum navazuje na usnesení vlády ze dne 9. února 2015 č. 97. Vláda se tímto novějším Memorandem zavazuje ke zvýšení finanční podpory Královéhradeckému kraji ve výši 653,27 mil. Kč. Původní investice Ministerstva dopravy ve výši 1,43 mld. Kč se zvyšuje na 3,45 mld. Kč. Uvedeným investorem je Ředitelství silnic a dálnic České republiky nebo Správa železniční dopravní cesty, s.o.

Memorandum ukládá za povinnost ministryni pro místní rozvoj:

- *„připravit na základě potřeby podle studie Ministerstva pro místní rozvoj a spustit do 30. září 2017 program podpory místní infrastruktury (včetně kapacit obecního nájemného bydlení a základního technického vybavení) v okolí strategických průmyslových zón tak, aby bylo možno zahájit čerpání prostředků nejpozději od roku 2018 podle předběžného rozpočtu*
- *připravit do 30. září 2017 program podpory místní infrastruktury (rekonstrukce místních komunikací) v okolí průmyslové zóny Solnice-Kvasiny-Rychnov nad Kněžnou tak, aby bylo možno zahájit čerpání prostředků nejpozději od roku 2018 podle předběžného rozpočtu“<sup>125</sup>*

Memorandum se věnuje také prevenci kriminality, zvýšení kapacit Policie ČR, kamerovému systému a osvětlení, dále programu pro podporu vzdělávací a sportovní infrastruktury, zdravotnictví, problematice zaměstnanosti a meziregionální pracovní mobility. Na základě tohoto memoranda vznikla aktualizace Memoranda o spolupráci mezi společnostmi Škoda Auto, Ministerstvem práce a sociálních věcí a Úřadem práce České republiky.

### **9.3.3. Memorandum o spolupráci při realizaci společných záměrů v obci Kvasiny**

Toto Memorandum uzavírá společnost Škoda Auto a.s. a obec Kvasiny. Bylo podepsáno ve dnech 7. - 8. 6. 2017 starostkou obce a dvěma členy představenstva společnosti.

Ačkoliv se Memorandum týká společnosti Škoda Auto a Obce Kvasiny, cíle Memoranda

---

<sup>125</sup> Úřad vlády ČR. *Usnesení vlády ČR č. 469.* [online], s. 2

mají pozitivní dopad na celý region Rychnovska. Cílem je deklarace vzájemné podpory, koordinace a součinnosti při realizaci záměrů, které vedou k rozvoji Rychnovského regionu a zvýšení jeho kvality života za podpory závodu Škoda Auto v Obci Kvasiny.

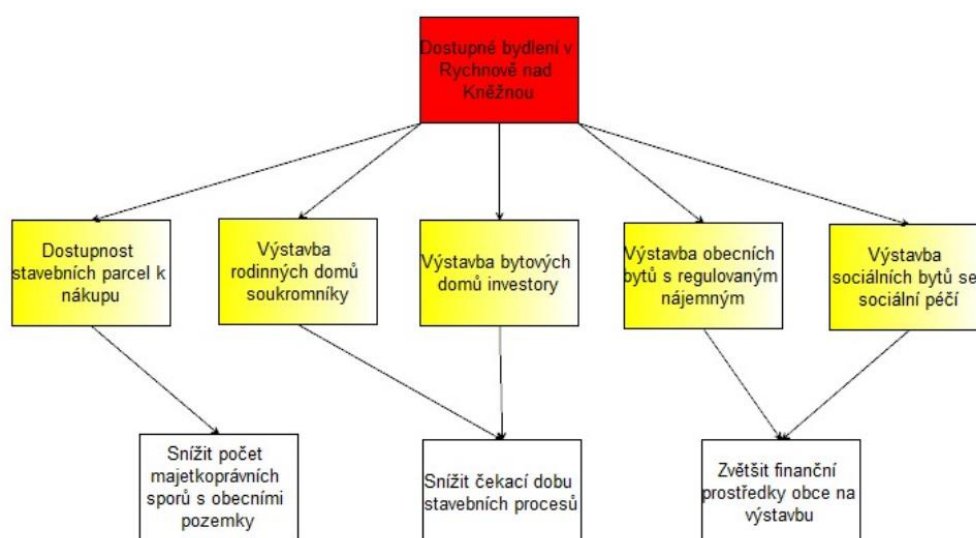
Spolupráce je založena na „vzájemné součinnosti při minimalizaci negativních dopadů všech aktiv Závodu Kvasiny na životní prostředí a na sociální soudržnost, na principu trvale udržitelného rozvoje Obce Kvasiny při současné podpoře Závodu Kvasiny, principu předběžné opatrnosti a poskytování součinnosti při řešení problémů v naplňování principů a cílů Memoranda.“<sup>126</sup>

Škoda Auto v rámci deklarovaných cílů realizovala, resp. bude realizovat tato opatření:

- Problematika zvýšeného provozu kolem brány č. 2 Závodu Kvasiny
- Problematika systematického řešení hlukové zátěže
- Rozšíření kapacit Městské policie Rychnov nad Kněžnou
- Zkapacitnění příjezdové komunikace Závodu Kvasiny na komunikaci 1/14
- Problematika příjezdu zaměstnanců do Závodu Kvasiny
- Další projekty k rozvoji Obce Kvasiny
- Další podpora Obce Kvasiny

## 10. Řešení

Obrázek č. 13: Diagram cílů<sup>127</sup>



<sup>126</sup> Memorandum o spolupráci při realizaci společných záměrů v obci Kvasiny – z interních zdrojů obce Kvasiny

<sup>127</sup> Vlastní zpracování autorem

Abych mohl definovat cíle bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou, vytvořil jsem si vlastní diagram (viz obrázek č. 13). Jak jsem již zmínil u diagramu problému, hlavním problémem je „*dostupnost bydlení*“, z něhož vychází pět podcílů.

Prvním je dostupnost stavebních parcel, které by koupilo samo město. Tento cíl vychází z problému cenově nadhodnocených nemovitostí, nedostatku parcel ve vlastnictví města a z častých majetkoprávních sporů, které musí město často řešit.

Často se jedná o složitý odkup nemovitosti, kterou vlastní více vlastníků s odlišnými zájmy a o problém s tzv. stavebními uzávěry, kterými se dříve chtělo město chránit proti nežádoucí zástavbě a teď, když chce město stavět, musí aktualizovat celý územní plán. Aktualizace územního plánu zabere kvůli legislativním chybám hodně času, a právě zdlouhavost stavebního řízení je největším problémem ve stavebnictví v ČR. Změnu slibuje nově připravovaný stavební zákon. Další dva cíle spolu souvisí, protože se týkají výstavby soukromníky, většinou developery. Jde o výstavbu rodinných domů a výstavbu bytových domů. Město by výstavbou rodinných domů řešilo problém s nevyváženou strukturou obyvatel a podpořilo by příliv rodin. Přílivem nových rodin by město získalo lidi pracující ve službách.

Větší nabídkou bytů by zas snížilo nadužívání bytů a přispělo by k řešení problematiky s odpady. Výstavba jednoho domu soukromníkem se velmi zjednodušila novelou stavebního zákona, která platí od začátku roku 2018. U developerských projektů se však postupuje jinak a stavební proces trvá dlouho. U těchto cílů tedy považuji za hlavní problém pouze zdlouhavost stavebních procesů a cílem je čekací dobu zkrátit na co nejkratší. Poptávka po bytech je v Rychnově nad Kněžnou velká, a proto několik developerů pouze čeká, až budou moct výstavbu zahájit. Na vině je opět legislativní krkolomnost zákona.

Další dva cíle spolu také souvisí, protože se týkají obecní výstavby. Město chce vlastnictvím svých bytů s regulovaným nájemným řešit problémy nelegálních ubytoven, podpořit bydlení pro mladé a bydlení pro lidi s veřejně prospěšnou profesí. Zároveň je v zájmu města postavit sociální byty, které by sloužily seniorům a dalším lidem s potřebou sociální péče.

Na rozdíl od developerů však město nedisponuje potřebnými prostředky, a proto je cílem zvětšit finanční prostředky na výstavbu. Finanční podpora se nabízí ze strany státu v rámci některých národních dotačních programů např. nový Program Výstavba.

## 10.1. Aplikace nástrojů veřejné politiky v praxi

### 10.1.1. Poznávání

#### Opatření: Využití Územní studie od Veroniky Šindlerové

Podle respondentů (starostové Solnice, Rychnov nad kněžnou, Kvasiny, ředitel bytové politiky MMR, ředitelka SFRB) je tato studie zásadní pro regionální rozvoj Rychnovska ohledně rozvoje bydlení a veřejné infrastruktury. Studie odpovídá na otázky, kolik lidí je žádoucí v území usadit, kolik je potřeba nových bytů, kde je žádoucí nové byty stavět, jaká je připravenost území na výstavbu nových bytů a co musí výstavbu bytů doprovázet. Svými poznatky studie přispívala Ministerstvu pro místní rozvoj při vytváření podpůrných programů regionálního rozvoje. Podle studie bude potřeba do roku 2025 zajistit bydlení v okolí průmyslové zóny pro dalších min. 5 tisíc lidí. Co se týče zajištění bytů, bude potřeba minimálně 1042, maximálně však 1875 bytů z nichž by 60 % mělo mít charakter vlastnického bydlení (24 % bytové domy, 36 % rodinné domy) a 40 % nájemního bydlení (8 % úsporné byty, 20 % pro samostatně žijící, 12 % startovací byty. V otázce, kde je žádoucí byty stavět, studie pracovala s několika indikátory. Nejlépe hodnocená sídla splňovala tato kritéria: dojezdová vzdálenost do průmyslové zóny do 20 minut (osobním automobilem, veřejnou dopravou), železniční spojení, rozvojový potenciál, doplňkový rozvojový potenciál<sup>128</sup>, počet obyvatel 5–12 tisíc obyvatel, základní škola<sup>129</sup>, zdravotnické služby<sup>130</sup>, technická infrastruktura (vodovod a kanalizace). „*Sídla s nejvyšším rozvojovým potenciálem jsou ta, kde je žádoucí výstavba hromadného bydlení v bytových domech. Jedná se o bytovou výstavbu s vyšší intenzitou a vyšší hustotou obyvatel. Je třeba brát v potaz, že s narůstající hustotou bytové zástavby je třeba rozšiřovat i veřejnou infrastrukturu.*“<sup>131</sup>

Připravenost území na výstavbu bytů byla hodnocena na základě kapacity rozvojových ploch a podle tempa bytové výstavby v předchozích letech. Podle studie musí sídla splňovat ještě tato doplňková kritéria. Absorpční/únosná kapacita území<sup>132</sup>, dostupnost a kapacita veřejné

---

<sup>128</sup> Sídla s doplňkový rozvojovým potenciálem jsou definována jako sídla, kam je žádoucí směřovat bydlení vyššího plošného i kvalitativního standardu – rodinné domy a velké byty. Viz Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. s. 54

<sup>129</sup> Lépe hodnocené jsou základní školy úplné, tedy ty s prvním i druhým stupněm.

<sup>130</sup> Nejlépe hodnocená sídla jsou ta s praktickým lékařem, dětským lékařem, gynekologem a zubním lékařem.

<sup>131</sup> Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online], s. 54

<sup>132</sup> Absorpční/únosná kapacita území – limity určitých hodnot např. hygienické limity, ukazatele spodní vody, retenční schopnost krajiny apod.; turistická atraktivita a kvalita přírodního prostředí a institucionální kapacita např. dostupnost pracovníků stavebního úřadu, kvalifikace zaměstnanců úřadů apod. Viz tamtéž, s. 64



infrastruktury<sup>133</sup>, občanské vybavení<sup>134</sup>, pracovní příležitosti pro ženy, technická infrastruktura, bezpečnost.

### 10.1.2. Programové dokumenty

#### Opatření: **Koncepce bydlení České republiky do roku 2020**

Koncepci bytové politiky České republiky do roku 2020 jsem popisoval již na straně 21.

Jedná se o nejdůležitější dokument, kterým se řídí celá bytová politika v ČR.

**Cílem** koncepce je udržení dostupnosti, stability a kvality bydlení v ČR. Stanovuje priority pro budoucí období a upozorňuje na nedostatky z minulosti.

#### Opatření: **Program Výstavba**

Vláda dne 15. 4. 2019 schválila návrh nařízení vlády o použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů. MMR připravilo pro tyto účely zcela nový dotačně-úvěrový program s názvem Výstavba.

Jak jsem již psal v kapitole Programy podpory v oblasti bytové politiky, program Výstavba nahrazuje původně zamýšlený zákon o sociálním bydlení. Podle Ministerstva pro místní rozvoj je právě Program Výstavba řešením problematiky dostupnosti bytů.

**Cíl:** Program má podpořit města a obce, resp. svazky obcí, prostřednictvím dotací a zvýhodněných úvěrů na investiční akce pořízení nájemního bydlení ve formě sociálních a dostupných bytů. Chce tak docílit zvětšení podílu státního bytového fondu, který má v současnosti ubývající charakter. Ve smíšeném domě, by tak stát dotoval 100 % nákladů na sociální byty, které by v domě nad 12 bytových jednotek tvořily 20 %. Ostatní byty by byly byty dostupnými. Na výstavbu dostupných bytů dostanou města a obce zvýhodněný úvěr. Uživatelé sociálních bytů budou státem přesně vymezeny, zatímco v dostupných bytech budou moci bydlet občané podle představ města.

**Efekt:** V sociálních bytech budou bydlet lidé v tíživé sociální situaci, případně lidé s potřebou další pomoci. V dostupných bytech by mohli bydlet zástupci veřejně prospěšných

---

<sup>133</sup> Veřejná dopravní infrastruktura, technická infrastruktura, veřejné prostranství, občanské vybavení, sociální služby a péče o rodiny, kultura, veřejná správa, ochrana obyvatelstva. Viz Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online], s. 65

<sup>134</sup> Základní úroveň občanského vybavení – je takové občanské vybavení, které je využíváno obyvateli denně např.: mateřská škola, základní škola, ambulantní sociální péče, ambulantní zdravotní péče, knihovna, pošta, hasičská zbrojnice. Viz Maier, K. *Udržitelný rozvoj území*. 2012

Vyšší úroveň občanského vybavení např.: střední škola, umělecká škola, zařízení lůžkové sociální péče, specializovaná ambulantní zdravotnická péče, divadlo, kino. Viz Šindlerová, V. *Studie územních dopadů rozvoje průmyslové zóny Solnice – Kvasiny*. 2017. [online], s. 66

a v lokalitě nedostupných profesí např. policisté, učitelé a lékaři, kteří by platili regulované nájemné. Tímto způsobem by město docílilo pracovní migraci i lidí s těmito profesemi, parterů, případně celých rodin zaměstnanců v průmyslové zóně. Takovým způsobem lze změnit a vyvážit strukturu obyvatelstva.

Podle starostů se dá situace dostupnosti bydlení řešit bytovou výstavbou, rozproštěním lidí i do okolních měst a obcí, a kvalitní dopravní infrastrukturou jako jsou silnice, dálnice, železnice. Podle starosty Solnice je obecně v České republice problém s regionálním rozvojem, konkrétně s dopravní infrastrukturou a investičními pobídkami do regionů. Podle poslance Pavla Bělobrádka by bylo ideální postavit vedle Rychnova nad Kněžnou nové satelitní město, něco jako Ostrava Poruba. S tím však souvisí další investice do infrastruktury a občanské vybavenosti jako např. byty, silnice, školky a školy.

#### Opatření: **Memorandum se soukromým sektorem**

Jak již zmínil kapitole o teorii Public – Private – Partnership, v případě spolupráce státu se soukromým sektorem se obě strany snaží dospět k uskutečnění svých zájmů. Např. společnost Škoda Auto a.s. pomáhá s rozproštěním svých zaměstnanců do ubytoven v širším okolí. Podle zástupce společnosti zaměstnanci bydlí např. v Dobrušce, Opočně, Týništi nad Orlicí, Vamberku a Kostelci nad Orlicí. Mají možnost si vyjednat podmínky vlastních benefitů. Pokud budou bydlet dál od zaměstnání, dostanou levnější ubytování a zároveň jim zaměstnavatel dopravu hradí v plném rozsahu.

Ačkoliv by jakýsi přesun lidí byl ideálním řešením, žádná taková opatření nejsou uskutečnitelná pro samotná města a obce, jelikož se zájmy a rozpočty jednotlivých měst a obcí liší.

### **10.1.3. Nástroje práva a veřejné správy**

#### Opatření: **Novela stavebního zákona**

**Cíl:** Urychlení výstavby a povolovacích procesů.

Nástroj práva a veřejné správy slouží k tomu, aby vymezoval funkce jednotlivým orgánům a umožňoval, aby se přizpůsobovaly měnícím se vnitřním i vnějším podmínkám.<sup>135</sup>

Na základě návrhu Ministerstva pro místní rozvoj a velkého množství aktérů byla Novela stavebního zákona navržena v říjnu 2016. Návrh se zrodil na popud nespokojenosti s problémy ve stavebnictví, zejména se zdlouhavostí stavebních řízení. Novela byla

---

<sup>135</sup> Potůček, M. *Veřejná politika*. [online]. 2016, s. 70

schválena v červnu 2017 a v účinnost vstoupila 1. 1. 2018.

**Efekt:** Novelou se zejména změnila pravidla pro slučování územního a stavebního řízení, zjednodušení změn územně plánovací dokumentací a posuzování vlivů na životní prostředí.

Novela stavebního zákona urychlila některé povoloovací procesy až o polovinu. Zmenšila byrokratickou zátěž tím, že umožnila sloučení územního a stavebního řízení a posuzování vlivů na životní prostředí. Došlo ke zlepšení zejména při výstavbě rodinných domů. Dále zjednodušuje změny územně plánovací dokumentace, zkracuje lhůty pro napadení územního plánu, přináší více času na zpracování nových územních plánů, zjednodušuje postupy a slučuje jednotlivá řízení, převádí pravomoci na speciální stavební úřady, spoří čas redukcí počtu účastníků zapojovaných do řízení a mění podmínky posuzování s územním plánem.

**Negativní efekt:** Většina změn se týká pouze malých staveb, tudíž na developerské výstavby (bytové domy) nebo na liniové stavby (železnice a dálnice) nemá novela téměř žádný vliv, což je pro řešení problematiky dostupnosti bydlení zásadní. Do novely se nepodařilo přidat ani např. vyvlastňování majetku. Tyto body by měl obsahovat nový stavební zákon očekávaný Ministerstvem pro místní rozvoj v roce 2023.<sup>136 137</sup>

Podle starostů je nutná legislativní změna, tedy nový stavební zákon. Je bezpodmínečné, aby se obecně zjednodušila všechna řízení spojená s bytovou výstavbou, a aby se časově zkrátily všechny rozhodovací procesy. Města a obce potřebují jednodušeji vykupovat pozemky a stavět bytové domy.

#### 10.1.4. Nástroje ekonomické

Opatření: **Národní dotace**

- a) Vláda dne 21. 6. 2017 aktualizovala usnesení vlády č. 97 ze dne 9. února 2015 k návrhu zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice-Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu.

**Cíl:** Původní tři miliardy byly navýšeny téměř na šest miliard. Tato změna proběhla, aby se Královéhradecký kraj dovedl přizpůsobit velkému rozvoji Závodu Škoda Auto Kvasiny. Finance šly do rozvoje infrastruktury, aby byla zajištěna trvalá a plynulá průjezdnost dopravní trasy a zároveň vytvoření několika rovnocenných alternativních tras pro případ nehody nebo jiného problému.

---

<sup>136</sup> Česká televize. *Novela stavebního zákona*. [online]

<sup>137</sup> Český rozhlas. *Pro a Proti*. [online]

**Efekt:** V současné době se z národní dotace určené pro region Rychnovska opravuje, nebo buduje zcela nová infrastruktura. Inovace jsou patrné téměř v celém Královéhradeckém kraji a vliv dotace má zásadní dopad na regionální rozvoj a životní úroveň v regionu. Z peněz se opravují zejména železnice, rozšiřují silnice, zvedají mosty, pořizují autobusy apod. Z pohledu problematiky bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou se z dotace budou stavět bytové domy.

Podle informací od koordinátora plnění usnesení vlády, tj. Ministerstva průmyslu a obchodu byly v současnosti dokončeny, či jsou ve vysokém stádiu rozpracovanosti projekty (resp. stavby) v hodnotě necelé jedné miliardy korun. Z větších staveb je to Rekonstrukce silnice Spy – Krčín, vč. rozšíření podjezdu pod železnicí v Krčíně s rozpočtem cca 100 mil. Kč, dále I. etapa rekonstrukce VOŠ a SOŠ v Rychnově, která je již zkolaudovaná za 97 mil. Kč a II. etapa za 77 mil. Kč je zhruba v polovině realizace. Před dokončením je i rekonstrukce kulturního domu v Solnici za celkových 90 mil. Kč. Zároveň byla zahájena další stavba – I. etapa obchvatu města Opočna. Dalších 60 mil. Kč vyčlenilo MMR již v roce 2018 pro technickou přípravu a podporu bydlení v okolních obcích a víc než 100 mil. Kč již proplatil kraj za výkupy pozemků v budoucí průmyslové zóně. Ostatní jsou drobnosti v jednotkách milionů korun většinou za projekty obcí (chodníky, kamerové systémy, veřejné osvětlení, vč. osvětlení cyklostezek atd.).<sup>138</sup>

**Negativním efektem** je např. již zmíněné zvedání mostů. Starostové si stěžují na zvýšenou intenzitu kamionové dopravy, která se dříve kvůli nízkým mostům do obcí nedostala. Kamionová doprava souvisí i se zvýšením počtu dopravních nehod a hlukem v obcích.

- b) Dotační program Ministerstva vnitra ČR s názvem „*Podpora bezpečnosti v obcích v souvislosti s rozšířením strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou*“ zas financuje prevenci kriminality a s jeho pomocí město v závěru roku 2018 vybuodovalo nový kamerový systém, který bezpochyby výrazně pomůže práci Městské policie k udržování veřejného pořádku ve městě.<sup>139</sup>
- c) Královéhradecký Kraj se podílí na řešení situace ohledně dopravní dostupnosti. „*Nově se tak do dopravních akcí dostala například rekonstrukce podjezdu v Novém Městě nad Metují na silnici III/30821 nebo stavba I/11 obchvat Častolovice - Kostelec nad Orlicí.*

---

<sup>138</sup> Expertní rozhovor se zástupcem Závodu Škoda Auto Kvasiny

<sup>139</sup> Rychnov nad Kněžnou. *Nový kamerový systém*. [online]

*K navýšení prostředků pak došlo u stavby obchvatu města Solnice, na kterém se podílí kraj spolu s ŘSD nebo u dopravního řešení 1. etapy obchvatu Rychnova nad Kněžnou. Novinkou je také silnice III. třídy kolem železniční stanice v Lipovce, která je napojením do průmyslové zóny Solnice a průmyslové zóny Lipovka. Náklady jsou 180 milionů korun a investorem bude kraj. Díky této komunikaci se odkloní část dopravy ze silnice I/14," uvedl hejtman Štěpán.<sup>140</sup>*

18. 4. 2019 proběhlo jednání premiéra Andrej Babiše, ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové, ministryně financí Aleny Schillerové a hejtmanky Karlovarského kraje Jany Mráčkové Vildumetzové a dohodli se, že i v roce 2019 dostanou kraje od státu 4 mld. Kč na opravy silnic II. a III. třídy.<sup>141</sup>

Doprava úzce souvisí s řešením bytové krize, protože lidé nemusí bydlet přímo v lokalitě, kde pracují, ale mohou dojíždět a odlehčit tak bytovou poptávku. Podle starostů a Územní studie od Šindlerové je v dopravě potenciál, proto by zaměstnanci mohli rychle a pohodlně jezdit např. z Častolovic, Nového Města nad Metují, Týniště nad Orlicí nebo Hradce Králové. V zájmu regionu je zejména železniční spojení. Proto je potřeba postavit a zkvalitnit železnice a silnice na rychlou přepravu osob z větších vzdáleností. Z dotazníkového šetření vyplývá, že druhým nejzávažnějším problémem hned po bydlení je právě doprava.

### **10.1.5. Veřejné sociální služby**

#### **Opatření: Státní finanční podpora na bydlení**

Kromě dotačních programů stát nabízí za určitých podmínek i další finanční podporu určenou na bydlení. Jedná se o příspěvek na bydlení a doplatek na bydlení.

**Příspěvek na bydlení** slouží k pokrytí nákladů spojených s bydlením rodin či jednotlivců s nízkými příjmy. Příspěvek mohou pobírat jak vlastníci, tak i nájemci, pokud jsou v daném bytě přihlášení k trvalému pobytu. Nárok na příspěvek je podmíněn faktem, že náklady na bydlení příjemce příspěvku přesahují částku, která se vypočítává součinem příjmu celé domácnosti s koeficientem 0,30. (V Praze se částka vypočítává s koeficientem 0,35). Příspěvek spadá do skupiny tzv. testovaných dávek, což znamená, že poskytování příspěvku podléhá ověřování nákladů a příjmů rodiny za určité období. V tomto případě jde o

<sup>140</sup> Český rozhlas Hradec Králové. *Šest miliard korun půjde do kvasinské průmyslové zóny. Dvakrát víc oproti původnímu záměru.* [online]

<sup>140</sup> Centrum investic rozvoje a inovací. *Strategická průmyslová zóna Solnice – Kvasiny.* [online]

<sup>140</sup> IDNES. *Stavba bytů u Kvasin drhne. Peníze jsou, obce ale nemají plochy či plány.* [online]

<sup>141</sup> ČT24. *Kraje dostanou slíbené miliardy na opravy silnic co nejdřív, zavázali se Babiš a Schillerová.* [online]

předchozí kalendářní čtvrtletí.<sup>142</sup>

**Doplatek na bydlení** patří mezi dávky v hmotné nouzi, které slouží k zajištění základních životních potřeb. „*Společně s vlastními příjmy občana a příspěvkem na bydlení ze systému státní sociální podpory pomáhá uhradit odůvodněné náklady na bydlení. Výše doplatku na bydlení je stanovena tak, aby po zaplacení odůvodněných nákladů na bydlení (tj. nájmu, služeb s bydlením spojených a nákladů za dodávky energií) zůstala osobě či rodině částka živobytí.*“<sup>143</sup>

Nárok na tuto dávku mají jak vlastníci bytu, tak jiné osoby užívající byt na základě smlouvy, jejichž příjem (příjem celé domácnosti) je po uhrazení nákladů na bydlení nižší, než je částka potřebná na živobytí.

### 10.1.6. Nástroje mocenské

Opatření: **Posílení policie**

**Cíl:** Zvýšení bezpečnosti ve městech, snížení kriminality, snížení počtu dopravních přestupků.

Na Rychnovsku pracovalo na začátku roku 2017 4480 cizinců zejména z Polska a Ukrajiny. Tehdejší ministr vnitra Milan Chovanec a ministryně práce a sociálních věcí Michaela Marksová, policejní prezident Tomáš Tuhý, hejtman Královéhradeckého kraje Jiří Štěpán a starostové přilehlých obcí se při návštěvě Rychnova nad Kněžnou domluvili na posílení policejních složek ve městech v okolí automobilky, ale i v širším okolí a na hranicích s Polskem. Kvůli neustálému střídání směn v průmyslové zóně se zvětšil provoz a meziročně vzrostla míra dopravních přestupků o 400 %. Mezi roky 2015 a 2016 stoupl počet přestupků v Rychnově nad Kněžnou o 253 %. V roce 2017 výrazně posílila městská policie, cizinecká policie, dopravní inspektorát i kriminální útvary. Závod Škoda Auto Kvasiny daroval městu Rychnov nad Kněžnou automobil pro městskou policii. Jak jsem psal výše v kapitole ekonomických nástrojů, na konci roku 2018 byl v Rychnově nad Kněžnou vybudován kamerový systém z dotačního programu ministerstva vnitra. Podle ministra Hamáčka je potřeba změnit smlouvy tak, aby policie obou států mohla zasahovat na obou stranách hranice.<sup>144</sup>

---

<sup>142</sup> MPSV. *Příspěvek na bydlení*. [online]

<sup>143</sup> MPSV. *Doplatek na bydlení*. [online]

<sup>144</sup> Orlický deník. *Reakce Policie ČR*. [online]

<sup>144</sup> IDnes.cz *Provoz u škodovky je kritický, policie pošle do Kvasin česko-polské hlídky*. [online]

<sup>144</sup> Novinky.cz. *Je třeba posílit policii a skřípnout agentury práce, shodli se Marksová s Chovancem*. [online]

Podle starostů Solnice a Rychnova nad Kněžnou však není pravda, že by byl s cizinci problém. Ti, kteří z počátku dělali problém, se už odstěhovali a zůstali jen ti, kteří si chtějí vydělat peníze a dodržovat pravidla. Je faktem, že nyní je obecně nižší kriminalita, než byla před rokem 2016, kdy rozšiřování průmyslové zóny začalo. Podle starosty Rychnova nad Kněžnou se region Rychnovska drží na předních příčkách, co se týče bezpečnosti a absence kriminální činnosti.

### 10.1.7. Informační a komunikační nástroje

Opatření: **Kampaň Úřadu práce ČR a Ministerstva pro místní rozvoj**

Jak již bylo řečeno, informace je moc. Stát se domluvil se společností Škoda Auto a.s. na investici do Strategické průmyslové zóny Solnice-Kvasiny, aby podpořil regionální rozvoj a přílivem nových zaměstnanců do regionu tak zvýšil životní úroveň a zaměstnanost v pohraničním regionu. Podle starosty Rychnova nad Kněžnou se v Rychnově nad Kněžnou těžko najde rodina, kde by alespoň jeden člověk nepracoval v automobilce. Podobně tomu není jen v okolních městech a obcích, ale i v okolních okresech, což potvrzuje i starosta Obce Bohuslavice ze sousedního okresu Náchod. V tomto případě se jedná o informační a komunikační nástroj ve formě doporučení od známých, ale i kampaň místního Úřadu práce ČR, který nabízí volná pracovní místa v průmyslové zóně.

Typickým informačním nástrojem jsou informační kanály státních institucí, pomocí kterých se informace dostanou až k lidem, kterým je určena. Např. MMR využívá k šíření informací o bytové politice své webové stránky<sup>145</sup> kde zveřejňuje veškeré výzvy k dotacím i ostatní novinky týkající se své agendy např. informace o novém programu Výstavba<sup>146</sup>. Ministerstvo je taky aktivní na oficiálním facebookovém profilu.<sup>147</sup> Rád bych podotkl, že nejen ministryně, ale i náměstci nebo ředitelé jednotlivých oddělení se účastní tiskových konferencí, rozhovorů a debat<sup>148</sup> v rádiích, odborných pořadů v televizi apod.<sup>149</sup>

Podle starostů je komunikační nástroj v podstatě tím nejdůležitějším, protože v rámci jakékoliv spolupráce, žádostí a vyjednávání se jedná o komunikaci. Všichni starostové se shodli na tom, že komunikace se státem je zásadním problémem. Naopak zástupci státních institucí také potvrdili, že komunikace se samosprávami není jednoduchá. Pro lepší

---

<sup>145</sup> MMR. *Úvod*. [online]

<sup>146</sup> MMR. *Program výstavba dostal od vlády zelenou*. [online]

<sup>147</sup> Facebook. *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [online]

<sup>148</sup> Youtube. *Program pro mladé*. [online]

<sup>148</sup> Český rozhlas. *Pro a Proti*. [online]

<sup>149</sup> ČT24. 90'. *Proč nemáme zákon o sociálním bydlení*. [online]

komunikaci je nezbytná digitalizace. Podle starostky Obce Kvasiny by byly pro lepší spolupráci vhodné průběžné kontroly, lepší metodická podpora a zajištění vymahatelnosti dodržování termínů ze strany státu. Stát by tak nefiguroval pouze jako absolutní autorita, která pouze hrozí sankcemi, ale i jako opora.

## 11. Závěr

Bydlení patří mezi nejzákladnější potřeby člověka. Je sociální jistotou i životním stylem. Bydlení má vliv na životní úroveň a kvalitu života. Téma bytové politiky jsem si zvolil z důvodu jeho aktuálnosti. ČR se může pyšnit svou ekonomickou výkonností, dlouhodobě nejnižší hladinou nezaměstnanosti v EU, ale zároveň má v průměru nejdražší a nejhůře dostupné bydlení ze všech evropských zemí. Odborníci se shodují, že české stavebnictví prochází krizí. Dlouhodobě stoupá poptávka po nemovitostech, a zároveň stoupá jejich cenová hladina. I mezi odborníky bytové politiky se liší názory nejen s ohledem na příčinu nízké úrovně dostupnosti bydlení, ale dokonce i na způsob řešení tohoto jak sociálního, tak ekonomického problému.

Ve své práci jsem se zaměřil na problematiku bytové politiky, konkrétně na dostupnost bydlení na vládní a regionální úrovni. Cíle práce byly spojeny s vymezením obsahu, aktérů, procesů a faktorů bytové politiky. Dále bylo zásadní zjistit, jakým způsobem stát koriguje bytovou politiku, jakými nástroji a mechanismy podporuje dostupnost bydlení a jak probíhá komunikace a spolupráce s městy a obcemi. Dalším z cílů, a to naprosto zásadním, bylo odhalit možnosti a nástroje, jak lze účinně řešit aktuální problémy bytové politiky v Rychnově nad Kněžnou. Data k naplnění cílů práce byla čerpána především z expertních rozhovorů s aktéry, dále z dotazníkového šetření provedeného s občany Rychnovska a z interních zdrojů měst, obcí a státních institucí. Bytová politika v ČR se řídí „*Koncepcí bydlení České republiky do roku 2020*“ (dále „*Koncepce bydlení*“), která obsahuje cíl týkající se podpory bydlení pro sociálně znevýhodněné, motivace vlastníků nemovitostí k jejich údržbě a podpory výstavby jak v soukromém, tak ve veřejném sektoru. Celá agenda bytové politiky spadá do gesce Ministerstva pro místní rozvoj. Pouze problematika sociálního bydlení částečně spadá pod Ministerstvo práce a sociálních věcí. Stát využívá k ovlivnění bytové politiky zejména programové, ekonomické a právní nástroje. Programovým nástrojem je již zmíněná Koncepce bydlení. Ekonomickými nástroji jsou veškeré dotační programy, kterými stát finančně podporuje určité záměry. Důležitým právním nástrojem bytové politiky je stavební zákon, respektive novela stavebního zákona. Za kombinaci programového, ekonomického i právního nástroje považuji „Program



Výstavba“.

Město Rychnov nad Kněžnou řeší problém s dostupností bydlení stejně jako velká města. V jeho případě je špatná dostupnost bydlení způsobena velkým počtem pracovních migrantů, kteří se stěhují za prací ve Strategické průmyslové zóně Solnice – Kvasiny, ve které sídlí Závod Škoda Auto Kvasiny. Průmyslová zóna má víc zaměstnanců, než má město obyvatel a jelikož je Rychnov nad Kněžnou největším městem v okolí, má největší občanské vybavení a slouží jako spádová oblast, je tak i nejvyhledávanějším místem pro bydlení. Rozšíření průmyslové zóny zapříčinilo personální nárůst až o pět tisíc zaměstnanců. Lidé se stěhují, nebo denně dojíždějí z celé ČR, ale i ze zahraničí. Rychnov nad Kněžnou sužuje nadměrná poptávka a nízká nabídka bydlení, vysoké ceny bydlení a kolabující doprava. Zároveň se město trápí nedostatkem finančních prostředků na novou výstavbu a nedostatkem volných stavebních parcel, na kterých by mohlo stavět. Zásadním řešením uvedeného problému ze strany státu je změna legislativy. V roce 2017 proběhla novela stavebního zákona, která pomohla např. urychlení výstavby rodinných domů, ale nepomohla větším stavbám a developerským projektům, což je, v případě dostupného bydlení a snahy o co nejmasivnější výstavbu, zásadní. V práci jsem se novelou stavebního zákona detailně zabýval, protože je jediným a zároveň posledním zásahem do legislativní stránky stavebního práva a bytové politiky za posledních 13 let. S ohledem na postavení ČR v rámci EU, a dokonce i v rámci celého světa, jako jedním ze států s nejpomalejším stavebním řízením, tkví, dle mého názoru, řešení situace v další legislativní změně. Časová zdlouhavost je zásadním problémem, který se, jak už jsem naznačoval, částečně snažila řešit novela stavebního zákona. Novela však byla i přes mnoho změn málo ambiciózní. Zdlouhavost stavebního řízení by tak měl vyřešit nový stavební zákon. Se stavebním zákonem se však logicky pojí další zákony, které zasahují do dalších oblastí. Z uvedeného vyplývá, že ČR potřebuje celkovou rekonstrukci systému stavebního práva včetně změny kompetenčního zákona, což spočívá v separaci stavební problematiky, a změn i některých dalších zákonů ve spolupráci s dalšími ministerstvy. Považuji za velkou zátěž fakt, že devět ze čtrnácti ministerstev má v gesci stavební úřady. Novým zákonem by tedy stát chtěl snížit počet úředních kroků, zredukovat počet dotčených orgánů a celkově zjednodušit celý proces stavebního řízení.

Všichni respondenti, se kterými byl proveden expertní rozhovor, se shodli, že jednou z možností řešení pro Rychnov nad Kněžnou je výstavba nových bytů. Podle územní studie bude v okolí průmyslové zóny potřeba minimálně tisíc nových bytů pro dalších minimálně pět tisíc lidí. Asi 60 % by měly tvořit byty vlastnického charakteru a 40 % byty charakteru

nájemního. Stavět by se mělo především v lokalitách, které mají pro život zaměstnanců průmyslové zóny největší potenciál. Místo by tedy mělo splňovat následující podmínky. Lokalita by měla být vzdálená 20 minut autem nebo hromadnou dopravou od průmyslové zóny. Dále by v místě měla být vybudována vlaková stanice a měla by být zajištěna maximální občanská vybavenost s ohledem na školy, mateřské školy, zdravotnické služby, kulturu apod. Dalším problémem, který je třeba zmínit, jsou finance. Města a obce jsou svými rozpočty limitovány, a proto jsou nuceny spolupracovat se státem, který pro ně připravuje dotační programy. Program Výstavba vznikl, aby přímo řešil problematiku dostupnosti bydlení. Ačkoliv byl původní zájem vytvořit zákon o sociálním bydlení a diskuze probíhala také v souvislosti se zákonem o dostupném bydlení, vznikl již zmíněný dotačně-úvěrový Program Výstavba, který bude veden Státním fondem rozvoje bydlení. Program byl schválen na jednání vlády 15. 4. 2019, tudíž ještě není účinný. Cílem programu je finanční podpora měst a obcí formou dotací na sociální byty a formou zvýhodněných úvěrů na byty dostupné. V dostupných bytech bude moci žít kdokoli, ale města by měla upřednostňovat příslušníky veřejně prospěšných profesí jako jsou policisté, hasiči, učitelé apod. Touto formou chce stát docílit jak rozšíření městského bytového fondu, tak přilákání celých rodin, čímž by se vyvažovala struktura obyvatelstva. Stát podporuje bydlení i dalšími podobnými programy. Jedná se například o „Program Pro mladé“, který je zaměřen na mladé rodiny s dětmi. Těmto rodinám stát nabízí zvýhodněný úvěr na koupi bytu, výstavbu domu, či rekonstrukci.

Na Strategickou průmyslovou zónu Solnice – Kvasiny je zaměřený dotační „*Program bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou*“. Tento program je vypsán pro města a obce v okolí Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny a je určen k výstavbě bytů a výstavbě technické infrastruktury, tedy k zasíťování a přípravě pozemků pro budoucí výstavbu rodinných či bytových domů. Způsobem, jak řešit regionální politiku, může být i kooperace státu se soukromým subjektem. V tomto případě jde o vztah státu se Závodem Škoda Auto Kvasiny. Stát měl v zájmu snížit nezaměstnanost v pohraničním regionu a automobilka, která je existenčně závislá na pravidelném a přesném zásobování, měla v zájmu rozšíření a zkvalitnění dopravní infrastruktury. Podepsáním memoranda o spolupráci mezi oběma stranami se oba zájmy staly společným cílem. Částka byla po aktualizaci memoranda zdvojnásobena na necelých šest miliard korun. Dotace byla určena Královéhradeckému kraji na přizpůsobení se rozvoji Závodu Škoda Auto Kvasiny (k rozvoji dopravní infrastruktury a bytového fondu). V současnosti se budují zcela nové silnice, mosty, obchvaty, železnice apod. K penězům z vládního usnesení přidal Královéhradecký

kraj z vlastních zdrojů dalších 180 milionů, které investuje také do dopravní infrastruktury, zejména do obchvatů měst.

Závod navíc začal regionu pomáhat speciální benefiční politikou, totiž že zaměstnanci bydlící ve firemní ubytovně si mohou zvolit, jak daleko budou dojíždět. Větší vzdálenost bydliště od zaměstnání zapříčiňuje levnější nájem a dopravu zdarma. Tím Závod Škoda Auto Kvasiny podporuje rozptýlení zaměstnanců i do vedlejších regionů a nepodporuje přehřívání bytové poptávky v Rychnově nad Kněžnou. Starostové by rozptýlení lidí do vedlejších regionů uvítali, ale takové řešení není v jejich silách, jelikož je možné pouze na bázi dobrovolnosti. S uvedenou variantou souvisí rovněž dopravní obslužnost. Na první pohled se může zdát, že doprava s bytovou politikou příliš nesouvisí. Podle respondentů a územní studie je však doprava druhým nejzásadnějším řešením dostupnosti bydlení hned po výstavbě. Se zkvalitněním a rozšířením silnic a železnic se budou moct lidé přepravovat rychleji a pohodlněji na velké vzdálenosti. Bude pak možné do zaměstnání dojíždět i z vedlejších regionů. Z uvedeného vyplývá, že lidé by se za práci nemuseli stěhovat a poptávka po bydlení by nebyla tak intenzivní, tudíž by jí města a obce dokázaly čelit. Podle některých expertů<sup>150</sup> je zásadnější tlumit poptávku po bydlení než zvyšovat jeho nabídku. S takovým řešením přišla Česká národní banka, a to na podzim 2018, kdy zásadně omezila možnosti hypoték.

V závěru byla nastíněna řešení související s analýzou problematiky dostupnosti bydlení. Je zásadní uvést, že je nutné zajistit důstojné možnosti dostupného bydlení, a to i s ohledem a důrazem na mladé rodiny v souvislosti s klesající populační křivkou a stárnutím populace. Bydlení je základní a naprosto zásadní potřebou a je důležité si uvědomit, že řešení, popřípadě neřešení tohoto sociálního i ekonomického problému, bude mít obrovské dopady pro budoucí generace.

Závěrem bych chtěl zdůraznit fakt, že tematika bytové politiky a problematika dostupného bydlení má velký potenciál k dalšímu zkoumání, jak jsem naznačil již výše. Velký potenciál sledávám v analýze vývoje nového stavebního zákona a zhodnocení potřebnosti zákona zabývající se sociálním a dostupným bydlením.

---

<sup>150</sup> Lux, M. *Vlastní bydlení se stává luxusem, který si většina lidí nemůže dovolit*. 2019. [online]

## Přehled použité literatury

### Literární zdroje

BALCHIN, P. *Housing Policy in Europe*. Hoboken: Taylor and Francis, 2013. ISBN 978-0-203-43641-7. Dostupné z: <http://grail.eblib.com.au/patron/FullRecord.aspx?p=166875>

BARR, N. *The Economics of the Welfare State*. London: Weidenfeld and Nicolson. 1998. ISBN 978-0-19-877581-2

EMMS, P. *Social Housing: a European dilemma?* School for Advanced Urban Studies, Bristol. 1990

FELZENSHTAIN, D., R. MCQUAID, P. MCCANN a D. SHEFER. *Public investment and regional economic development*. Cheltenham, UK Northampton, MA, USA: Edward Elgar. 2001. ISBN 978-1-84064-715-0.

GALVASOVÁ, I., a kol. *Spolupráce obcí jako faktor rozvoje*. 1. vydání. Brno: Georgetown, 2007. 140 s. ISBN 80-251-20-9

GOLLER, S., PROSTĚJOVSKÁ, Z. a BROŽOVÁ, L. *Bytová politika a limity reprodukce bytového fondu*. Praha: České vysoké učení technické v Praze, 2009. ISBN 978-80-01-04419-3

HENDL, J. *Kvalitativní výzkum: základní metody a aplikace*. Praha: Portál. 2005. ISBN 978-80-7367-040-5.

HODGE, G. A., GREVE, C. *Public–Private Partnerships: An International Performance Review*, Public Administration Review, 2007

HOWLETT, M., RAMESH, M. *Studying public policy: policy cycles and policy subsystems*. Oxford: Oxford University Press. 1995

HOWLETT, M., RAMESH, M. *Studying public policy: policy cycles and policy subsystems*. Toronto ; New York: Oxford University Press. 2003. ISBN 978-0-19-541794-4.

JANDOUREK, J. *Sociologický slovník*. Praha: Portál. 2007. ISBN 978-80-7367-269-0.

JORDAN, A. G., RICHARDSON, J. J. *British Politics and The Policy Process - An Arena Approach*. London: Allen Unwin. 1987

KOHOUT, M., TICHÝ, D., TITTL, F., KUBÁNKOVÁ, J., DOLEŽALOVÁ, Š. *Sídliště, jak dál?* ČVUT V PRAZE, 2016. ISBN 978-80-01-05905-0.

KOVÁŘ, B. *Obsahová analýza dokumentu*. B.m.: ÚVTEI: Státní technická knihovna. 1974

LEGO, J., LOUDA, T., a kol. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. Praha: Ústav státu a práva AV ČR, 2008. 200 s. ISBN 978-80-904024-4-7

LUX, M., KOSTELECKÝ, T. ed. *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

LUX, M., MIKESZOVÁ, M. a SUNEGA, P. *Podpora dostupnosti bydlení pro lidi akutně ohrožené sociálním vyloučením: mezinárodní perspektiva a návrhy opatření v ČR*. Vyd. 2. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2010. ISBN 978-80-7330-176-7

MAIER, K., ed. *Udržitelný rozvoj území*. 1. vyd. Praha: Grada Publ. 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.

MENŠÍKOVÁ, V. *BYZNYS, NNO A PRACOVNÍ MIGRACE*. Mapování prostoru pro dialog a spolupráci. B.m.: Glopolis, Praha 2017. ISBN 978-80-87753-33-0. Dostupné z: [http://glopolis.org/wp-content/uploads/ANALYZA\\_Byznys-NNO-a-pracovni-migrace\\_FINAL\\_web.pdf](http://glopolis.org/wp-content/uploads/ANALYZA_Byznys-NNO-a-pracovni-migrace_FINAL_web.pdf)

MMR. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2017)*. Praha, 2017. ISBN 978-80-7538-140-8. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-\(srpen-2017\).pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/fbc2047b-dda3-4a21-b2d4-eebd3f3675e3/Bydleni-v-Ceske-republice-v-cislech-(srpen-2017).pdf)

MMR. *Bydlení v České republice v číslech (srpen 2018)*. Odbor politiky bydlení, 2018. ISBN 978-80-7538-191-0

MMR. *Vybrané údaje o bydlení 2017 (červen 2018)*. Odbor politiky bydlení, 2018. ISBN 978-80-7538-167-5

NEČADOVÁ, V. *Sociální politika: vysokoškolská skripta*. Jihlava: Vysoká škola polytechnická Jihlava. 2011. ISBN 978-80-87035-50-4.

NOVÁKOVÁ, H. *Nájemné, ceny služeb a způsob jejich rozúčtování*. Praha: BOVA POLYGON. 2007. ISBN 978-80-7273-140-4.

PETERS, B. G. *American public policy*. Chatham: Chatham House. 1993

PIERSON, P. *The Path to European Integration: A Historical Institutional Analysis*. Comparative Political Studies. 1996. ISBN 978-0-19-829457-3

POTŮČEK, M. *Veřejná politika*. Praha: Sociologické Nakl. (SLON). Studijní texty, 35. 2005. ISBN 978-80-86429-50-2.

POTŮČEK, M. *Veřejná politika*. 2016. ISBN 978-80-7400-591-6.

PROVAZNÍKOVÁ, R. *Financování měst, obcí a regionů: teorie a praxe*. 2. vydání. Praha: Grada Publishing, 2009. 304 s. ISBN 978-80-247-2789-9

SCHARPF, F. W. *Gamed Real Actors Play. Actor-Centered Institutionalism in Policy Research*. B.m.: Westview Press. 1997

SVOBODA, J. *160 let družstevnictví v České republice: 1847-2007*. Praha: Družstevní asociace ČR. 2006. ISBN 978-80-239-7279-5.

SUNEGA, P. *Reforma bytové politiky v ČR: návrh a výsledky simulací*. Praha: Sociologický ústav AV ČR, 2011. ISBN 978-80-7330-201-6.

ŠILHÁNKOVÁ, V. *Koncepce bytové politiky pro středně velká a malá města*. Hradec

Králové: [Civitas per populi], 2006. ISBN 80-903813-0-8.

TOJNAR, J. *Dostupné bydlení v Rychnově nad Kněžnou*. Seminární práce. Metody a analýzy tvorby politik. 2019

TOJNAR, J. *Komparace: Zákon č. 183/2006 Sb. - Zákon o územním plánování a stavebním řádu a Zákon č. 225/2017 Sb.* Seminární práce. Veřejná ekonomie. 2018

TOJNAR, J. *Sociální aspekty bytové politiky*. Seminární práce. Evropská sociální politika. 2018

WITZ, P. *Účinné vládnutí pro Public-Private Partnerships: výzvy a řešení pro stávající modely* Praha, 2016. 154 s. Disertační práce (PhD.) Univerzita Karlova, Fakulta sociálních věd, Institut sociologických studií. Katedra veřejné a sociální politiky. Vedoucí disertační práce Prof. PhDr. František Ochraňa, DrSc.

WHITEHEAD, Ch. a SCANLON, K. *Social Housing in Europe*. LSE London, 2007, s. 6. Dostupné z:

[http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez\\_Social%20housing%20in%20Europe\\_2015.pdf](http://eprints.lse.ac.uk/62938/1/Fernandez_Social%20housing%20in%20Europe_2015.pdf)

YMKERS, F., KROES, H. (1988) 'The Netherlands' in H.Kroes, A.Ymker and A.Mulder (eds) (1988) *Between Owner Occupation and the Rented Sector*, The Netherlands Christian Institute of Social Housing (NCIV), De Bilt

## Internetové zdroje

BALÍKOVÁ, M. *Obsahová analýza*. KTD: Česká terminologická databáze knihovnictví a informační vědy (TDKIV). 2003. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://aleph.nkp.cz/F/?func=direct&doc\\_number=000001586&local\\_base=KTD](http://aleph.nkp.cz/F/?func=direct&doc_number=000001586&local_base=KTD).

BLOOMBERG.COM. *Europes P3 Projects*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.bloomberg.com/quicktake/public-private-partnerships>

CAD STUDIO. *BIM*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.cadstudio.cz/bim>

CENTRUM INVESTIC, ROZVOJE A INOVACÍ. *60 milionů Kč na byty v průmyslové zóně Solnice-Kvasiny*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.cirihk.cz/clanky-byty-zona.html>

CUŘÍNOVÁ, Petra. *Vývoj bytové výstavby*. Časopis stavebnictví [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.casopisstavebnictvi.cz/online/dokumenty/pdf/stavebnictvi\\_2018\\_1-2.pdf](http://www.casopisstavebnictvi.cz/online/dokumenty/pdf/stavebnictvi_2018_1-2.pdf)

ČT24. 90'. *Co přináší novela stavebního zákona?*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/ivysilani/11412378947-90-ct24/218411058130103/titulky>

ČT24. *Kraje dostanou slíbené miliardy na opravy silnic co nejdřív, zavázali se Babiš a Schillerová*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://ct24.ceskatelevize.cz/domaci/2791085-kraje-dostanou-slibene-miliardy-na-opravy-silnic-co-nejdriv-slibili-babis-a>

ČT24. 90'. *Proč nemáme zákon o sociálním bydlení.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.ceskatelevize.cz/porady/11412378947-90-ct24/218411058131031-proc-nemame-zakon-o-socialnim-bydleni>

ČT24. 90'. *Státní půjčky na bydlení.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.ceskatelevize.cz/porady/11412378947-90-ct24/218411058130816/>

ČESKÝ ROZHLAS HRADEC KRÁLOVÉ. *Šest miliard korun půjde do kvasinské průmyslové zóny. Dvakrát víc oproti původnímu záměru.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://hradec.rozhlas.cz/sest-miliard-korun-pujde-do-kvasinske-prumyslove-zony-dvakrat-vic-oproti-6119736>

ČESKÝ ROZHLAS. *Pro a proti. Nemáme úředníky a ministerstvo dalo málo času na přípravu, říká k novele stavebního zákona starosta.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://plus.rozhlas.cz/nemame-uredniky-a-ministerstvo-dalo-malo-casu-na-pripravu-rika-k-novele-7226582>

ČSÚ. *Domácnosti v letech 2013 – 2018.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/91839453/1600211915.pdf/8866f889-4d6a-4f69-9de9-49f62ad290cb?version=1.0>

ČSÚ. *Nabídkové ceny bytů.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/91605385/ceby014008-19q101.xlsx/715a166d-5c0e-412e-bb3d-3667f249af10?version=1.1>

ČSÚ. *Vybrané údaje o sociálním zabezpečení.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/documents/10180/61508170/19002918\\_cela.pdf/7a796956-8be0-4e94-b0ac-0d661f6ad75b?version=1.6](https://www.czso.cz/documents/10180/61508170/19002918_cela.pdf/7a796956-8be0-4e94-b0ac-0d661f6ad75b?version=1.6)

ČZSO. *Dlouhodobý vývoj bytové výstavby.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/10180/20565217/820908t01.pdf/f5da0d0b-17fe-4fc6-a016-22ef0cce00dd?version=1.0>

DOTACE EU. *Informace o fondech EU.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.dotaceeu.cz/cs/fondy-eu/informace-o-fondech-eu>

DYČKOVÁ, Petra. *Vývoj bytové politiky v ČR a její srovnání s EU.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://is.cuni.cz/webapps/zzp/detail/74568/>

E15. *Výroba v Kvasinách opět vzrostla, Škoda Auto hlásí rekordní rok.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.e15.cz/byznys/prumysl-a-energetika/vyroba-v-kvasinach-opet-vzrostla-skoda-auto-hlasi-rekordni-rok-1356654>

EAGRI. *Podpora de Minimis.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://eagri.cz/public/web/mze/dotace/verejna-podpora-a-de-minimis/podpora-de-minimis/>

EUROSKOP. *Správní členění.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.euroskop.cz/8642/sekce/spravni-cleneni-system-nuts/>

EVROPA V DATECH. *Co Čech, to hypotékář.* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.evropavdatech.cz/clanek/13-co-cech-to-hypotekar/>

FACEBOOK. *Ministerstvo pro místní rozvoj*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.facebook.com/Ministerstvopromistnirozvoj/>

FINANCE. *Typy vlastnictví bytu*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.finance.cz/zpravy/finance/10003-typy-vlastnictvi-bytu/>

GÖTZOVÁ, M. *Hejtman Štěpán: Do kvasinské zóny se bude investovat šest miliard korun, dvakrát více oproti původnímu záměru*. Královéhradecký [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.kr-kralovehradecky.cz/cz/kraj-volene-organy/tiskove-centrum/aktuality1/hejtman-stepan:-do-kvasinske-zony-se-bude-investovat-sest-miliard-koron--dvakrat-vice-oproti-puvodnimu-zameru-103033/>

GRABMULLEROVÁ, D. *ABF. Bydlení po česku: Hledání průsečíku funkce, kvality a dostupnosti*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.abf.cz/forum/92000/bydlpocesku.asp>

HILBER, Ch. *UK Housing and Planning Policies: the evidence from economic research. CEP ELECTION ANALYSIS* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://cep.lse.ac.uk/pubs/download/EA033.pdf>

HYPOINDEX. *Dostupnost bydlení v Česku. Horší místo v Evropě nenajdete*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/dostupnost-bydleni-v-cesku-horsi-misto-v-evrope-nenajdete/>

HYPOINDEX. *Hypoteční úvěry napříč historií*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-napric-historii/>

IDNES. *Dostupnost bydlení klesá, splátka hypotéky spolkně už skoro polovinu příjmu*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/bydleni-hypoteka-sazby-prijem-finance-uver-nemovitost.A190111\\_450067\\_ekonomika\\_mato](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/bydleni-hypoteka-sazby-prijem-finance-uver-nemovitost.A190111_450067_ekonomika_mato)

IDNES. *Povolení stavby jako Čekání na Godota. ČR je pomalejší než Čad i Kongo*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/stavebni-povoleni-delka-doing-business-svetova-banka-prutahy-zebricek.A171101\\_170530\\_ekonomika\\_are](https://www.idnes.cz/ekonomika/domaci/stavebni-povoleni-delka-doing-business-svetova-banka-prutahy-zebricek.A171101_170530_ekonomika_are)

IDNES. *Provoz u škodovky je kritický, policie pošle do Kvasin česko-polské hlídky*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://hradec.idnes.cz/spatna-dopravni-situace-na-rychnovsku-kvuli-automobilce-pzm/hradec-zpravy.aspx?c=A161208\\_135421\\_hradec-zpravy\\_the](https://hradec.idnes.cz/spatna-dopravni-situace-na-rychnovsku-kvuli-automobilce-pzm/hradec-zpravy.aspx?c=A161208_135421_hradec-zpravy_the)

IDNES. *Rychnovsko dostane dotace na byty, kraj chce lákat i manželky dělníků*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://hradec.idnes.cz/dotace-na-byty-a-koordinator-pro-rychnovsko-fz5/hradec-zpravy.aspx?c=A170421\\_2320350\\_hradec-zpravy\\_the](https://hradec.idnes.cz/dotace-na-byty-a-koordinator-pro-rychnovsko-fz5/hradec-zpravy.aspx?c=A170421_2320350_hradec-zpravy_the)

IDNES. *Stavba bytů u Kvasin drhne. Peníze jsou, obce ale nemají plochy či plány*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://hradec.idnes.cz/stavba-bytu-rychnovsko-prumyslova-zona-kvasiny-solnice-skoda-auto-11i/hradec-zpravy.aspx?c=A180713\\_414214\\_hradec-zpravy\\_tuu](https://hradec.idnes.cz/stavba-bytu-rychnovsko-prumyslova-zona-kvasiny-solnice-skoda-auto-11i/hradec-zpravy.aspx?c=A180713_414214_hradec-zpravy_tuu)

KATEDRA GEOGRAFIE PŘÍRODOVĚDECKÉ FAKULTY. *Analýza potřebnosti stabilizace pracovních sil formou zvýšené nabídky nájemních bytů na příkladu vybraných strategických průmyslových zón*. Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci. 2017.



[online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/b0af80bb-4413-4896-907f-4d58bd172110/1-2\\_Zaverecna\\_zprava.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/b0af80bb-4413-4896-907f-4d58bd172110/1-2_Zaverecna_zprava.pdf)

KUTA, V., KUDA, F. *Bydlení – součást kvality života, jeho funkce a změny*. Urbanismus a územní rozvoj. 2005, XIII.(1/2005). [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-01/05\\_bydleni.pdf](https://www.uur.cz/images/5-publikacni-cinnost-a-knihovna/casopis/2005/2005-01/05_bydleni.pdf)

LUX, M. *Vlastní bydlení se stává luxusem, který si většina lidí nemůže dovolit*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.soc.cas.cz/aktualita/lux-vlastni-bydleni-se-stava-luxusem-ktery-si-vetsina-lidi-nemuze-dovolit>

MAPY.CZ. *Letecký snímek*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://mapy.cz/s/3rNt8>

MINISTERSTVO FINANCÍ. *Partnerství veřejného a soukromého sektoru*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.mfcr.cz/cs/verejny-sektor/podpora-z-narodnich-zdroju/partnerstvi-verejneho-a-soukromeho-sekto/zakladni-informace>

MÍSTNÍ AKČNÍ SKUPINA NAD ORLICÍ. *Integrovaná strategie komunitně vedeného místního rozvoje: pro období 2014 – 2020*. Kostecké Horky, 2016. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.nadorlici.cz/data/dokumenty/404\\_strategie\\_clld\\_nad\\_orlici\\_20.3.2017\\_-\\_cista\\_verze.pdf?t=1524096710](http://www.nadorlici.cz/data/dokumenty/404_strategie_clld_nad_orlici_20.3.2017_-_cista_verze.pdf?t=1524096710)

MMR. *Bytová politika*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://mmr.cz/cs/Ministerstvo/Bytova-politika>

MMR. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

MMR. *Platné znění s vyznačením změn*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/647cde9d-8784-4dc0-a97b-bf3f20a23ab4/z-c-225\\_2017\\_Novela-SZ\\_vyznac-zmen\\_vodoznak\\_24\\_10\\_17.pdf?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/647cde9d-8784-4dc0-a97b-bf3f20a23ab4/z-c-225_2017_Novela-SZ_vyznac-zmen_vodoznak_24_10_17.pdf?ext=.pdf)

MMR. *Program podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-podpora-bydleni-v-oblastech-se-strategicko>

MMR. *Program Podpora bydlení pro rok 2018*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018>

MMR. *Podprogram Bytové domy bez bariér*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Bytove-domy-bez-barier-\(1\)](http://www.mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2018/Podprogram-Bytove-domy-bez-barier-(1))

MMR. *Výzva k předkládání žádostí o poskytnutí dotací v roce 2018 z programu Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou (11716)*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/dfed8d3d-b9f6-4163-8d66-99518c3115fa/Vyzva\\_byty.pdf.aspx?ext=.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/dfed8d3d-b9f6-4163-8d66-99518c3115fa/Vyzva_byty.pdf.aspx?ext=.pdf)

MMR. *Koncepce bydlení ČR do roku 2020*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020.pdf>

MMR. *Podporované byty*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.mmr.cz/getmedia/54014b52-4b76-423d-b0fa-2c5ba7e3fca8/Podporovane-byty-pro-rok-2017\\_2.pdf](http://www.mmr.cz/getmedia/54014b52-4b76-423d-b0fa-2c5ba7e3fca8/Podporovane-byty-pro-rok-2017_2.pdf)

MMR. *Podprogram technická infrastruktura*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://mmr.cz/cs/Narodni-dotace/Podpora-bydleni/Program-Podpora-bydleni-pro-rok-2019/Podprogram-Technicka-infrastruktura>

MMR. *Program výstavba dostal od vlády zelenou*. Tisková zpráva. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/Ostatni/Web/Novinky/Program-VYSTAVBA-dostal-od-vlady-zelenou>

MMR. *Přehled stavebních úřadů a jejich činnost*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/getmedia/60165ee1-89b7-4d6f-9286-9f33af95456c/Prehled-stavebnich-uradu-a-jejich-cinnost>

MMR. *Rekodifikace veřejného stavebního práva 2018*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.komora.cz/files/uploads/2018/10/Rekodifikace\\_info\\_vlada\\_30-8-2018\\_1.pdf](https://www.komora.cz/files/uploads/2018/10/Rekodifikace_info_vlada_30-8-2018_1.pdf)

MMR. Úvod. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.mmr.cz/cs/uvod>

MMR. *Výstavba technické infrastruktury v oblasti se strategickou průmyslovou zónou 2019*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.mmr.cz/getmedia/9463e795-deb9-49d6-a401-1955ddff24df/117D162\\_vystavba-TI-v-SPZ\\_1.pdf.aspx?ext=.pdf](https://www.mmr.cz/getmedia/9463e795-deb9-49d6-a401-1955ddff24df/117D162_vystavba-TI-v-SPZ_1.pdf.aspx?ext=.pdf)

MONITOR. *Město Rychnov nad Kněžnou*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://monitor.statnipokladna.cz/2018/obce/detail/00275336#rozpocet-vydaje-odvetvovy>

MPSV. *Zákon o sociálních službách*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/31234/Zakon\\_o\\_socialnich\\_sluzbach-stav\\_k\\_1\\_10\\_2017.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/31234/Zakon_o_socialnich_sluzbach-stav_k_1_10_2017.pdf)

NIKTELREALITY. *Typy vlastnictví*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.niktelreality.cz/typy-vlastnictvi.html>

NKÚ. *Zpráva o bydlení v ČR*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.nku.cz/assets/publikace-a-dokumenty/ostatni-publikace/zprava-o-bydleni-v-ceske-republice.pdf>

NOVINKY. *Je třeba posílit policii a skřípnout agentury práce, shodli se Marksová s Chovancem*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.novinky.cz/domaci/429037-je-treba-posilit-policii-a-skripnout-agentury-prace-shodli-se-marksova-s-chovancem.html>

OBEC KVASINY. *Územní studie Bažantnice*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.obec-kvasiny.cz/file.php?nid=4303&oid=5462032>

ORLICKÝ DENÍK. *Reakce Policie ČR Rychnov nad Kněžnou na článek Jiřího Čížinského Manipulace, manipulace, manipulace!*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.orlickydenik.cz/reakce-policie-cr-rychnov-nad-kneznou-na-clanek-jiriho-cizinskeho-manipulace-manipulace-manipulace>

OSN. *Všeobecná deklarace lidských práv*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.osn.cz/wp-content/uploads/2015/12/UDHR\\_2015\\_11x11\\_CZ2.pdf](http://www.osn.cz/wp-content/uploads/2015/12/UDHR_2015_11x11_CZ2.pdf)

OSTŘÍŽEK, J. *PPP z pohledu teorie veřejného investování*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://aak.slu.cz/pdfs/aak/2011/03/07.pdf>

PANELÁCI. *Bydliště panelové sídliště*. Plány realizace bydlení 1945 – 89. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.panelaci.cz/stranka/bydliste-panelove-sidliste-plany-realizace-bydleni-1945-89>

PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. *Kdo jsme*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.socialnibydeni.org/cs>

PLATFORMA PRO SOCIÁLNÍ BYDLENÍ. *Systém sociálního bydlení v České republice: Poziční dokument Platformy pro sociální bydlení*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/10/pozicni\\_dokument\\_psb\\_140917.pdf](https://socialnibydeni.org/wp-content/uploads/2018/10/pozicni_dokument_psb_140917.pdf)

PORTÁL O BYDLENÍ. *Jakou podporu poskytuje MPSV*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.portalobydeni.cz/cilove-skupiny/najemnik/statni-podpora/jakou-podporu-poskytuje-mps/>

POTŮČEK, M. a PAVLÍK, M. *Veřejná politika*. Brno: Masarykova univerzita. 2015. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://is.muni.cz/el/1456/podzim2015/BKV\\_VPTP/um/50929760/verejna\\_politika\\_sazba.pdf?lang=cs](https://is.muni.cz/el/1456/podzim2015/BKV_VPTP/um/50929760/verejna_politika_sazba.pdf?lang=cs)

PSP. *Sněmovní tisk 927 Novela z. - stavební zákon*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/sqw/historie.sqw?T=927&O=7>

RYCHNOV NAD KNĚŽNOU. *Město Rychnov nad Kněžnou*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.rychnov-city.cz/mesto-rychnov-nad-kneznou/ds-50/p1=1051>

RYCHNOV NAD KNĚŽNOU. *Nový kamerový systém*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.rychnov-city.cz/novy-kamerovy-system/ms-15318/p1=15318>

SFRB. O SFRB. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/o-sfrb/sfrb/>

SFRB. *Program Pro mladé*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/program-pro-mlade/>

SFŽP. *Nová zelená úsporám*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.novazelenausporam.cz/nabidka-dotaci/rodinne-domy-zatepleni/>

SUNEGA, P. *Efektivnost vybraných nástrojů bytové politiky v České republice*. In Sociologický časopis, 2005, roč. 41, č. 2, s. 271–299. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://sreview.soc.cas.cz/uploads/b884d152412b094ade6b07ce3cbd5fe86ceff030\\_550\\_26s](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/b884d152412b094ade6b07ce3cbd5fe86ceff030_550_26s)

[unega20.pdf](#)

SVĚTOVÁ BANKA, *Doing Business 2017*, [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB17-Report.pdf>

SVĚTOVÁ BANKA, *Doing Business 2019*, [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report\\_web-version.pdf](http://www.doingbusiness.org/content/dam/doingBusiness/media/Annual-Reports/English/DB2019-report_web-version.pdf)

ŠINDLEROVÁ, V., FELCMAN, J. *Studie územních dopadů rozvoj Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny – Rychnov nad Kněžnou*. Hradec Králové: Krajský úřad Královéhradeckého kraje. 2017. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [http://www.kr-kralovehradecky.cz/assets/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/uzemni-studie/US-Solnice-Kvasiny-RNK\\_2017-10-10\\_cistopis\\_1.pdf](http://www.kr-kralovehradecky.cz/assets/rozvoj-kraje/uzemni-planovani/uzemni-studie/US-Solnice-Kvasiny-RNK_2017-10-10_cistopis_1.pdf)

ŠLECHTOVÁ, K. *MMR: Stavba RD od 1.1.2018 - povolení, ohlášení, autorizovaná osoba* [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=pC5XjGdwSdQ&t=14s>

ŠLECHTOVÁ, K. *Stenozáznam části projednávání*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://www.psp.cz/eknih/2013ps/stenprot/056schuz/bqbs/b03723101.htm>

TV RYCHNOV. *Rozhovor s vítězem komunálních voleb v Rychnově Janem Skořepou*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=e7dyx-sQyuQ>

ÚOHS. *Definiční znaky veřejné podpory*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/definicni-znaky-verejne-podpory.html>

ÚOHS. *Obecné nařízení o blokových výjimkách (GBER)*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.uohs.cz/cs/verejna-podpora/obecne-narizeni-o-blokovych-vyjimkach-gber.html>

ÚSTAV ÚZEMNÍHO ROZVOJE. *Privatizace obecního bytového fondu ve vybraných městech*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.uur.cz/default.asp?ID=4591>

VALENTOVÁ, B. a KOHOUT, J. *Bydlení a bytová politika v Evropské Unii*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <http://samba.fsv.cuni.cz/~cabanova/SPPRAXE2008/BYTOV%C3%81%20POLITIKA/fVVALENTOV%C3%81.pdf>

VYPLŇTO. *Bytová politika v Rychnově nad Kněžnou*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.vyplnto.cz/realizovane-pruzkumy/bytova-politika-v-rychnove-n/>

YOUTUBE. *Program pro mladé*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=zK5bDQiBpfY>

## Použité právní předpisy

ÚŘAD VLÁDY ČR. *Usnesení vlády ČR č. 97*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z:

<https://apps.odok.cz/attachment/-/down/VPRA9TTB48P9>

ÚŘAD VLÁDY ČR. *Usnesení vlády ČR č. 155*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/zvlady/usneseni/-/usn/2017/155>

ÚŘAD VLÁDY ČR. *Usnesení vlády ČR č. 469*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://apps.odok.cz/attachment/-/down/RCIAANQDJ5LG>

ÚŘAD VLÁDY ČR. *Usnesení vlády ČR č. 673*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: [https://www.dataplan.info/img\\_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/usneseni-vlady-cr-c.-673-ze-dne-27.7.2016.pdf](https://www.dataplan.info/img_upload/7bdb1584e3b8a53d337518d988763f8d/usneseni-vlady-cr-c.-673-ze-dne-27.7.2016.pdf)

ÚŘAD VLÁDY ČR. *Usnesení vlády ČR č. 686*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.vlada.cz/cz/pracovni-a-poradni-organy-vlady/rnm/usneseni-vlady-cr-ze-dne-29--rijna-1997-c--686-1429/>

ZÁKONY PRO LIDI. *Narizení vlády č. 112/2019 Sb., o podmínkách použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na pořízení sociálních a dostupných bytů a sociálních, smíšených a dostupných domů*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2019-112>

ZÁKONY PRO LIDI. *Narizení vlády č. 136/2018 Sb., o podmínkách použití peněžních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru poskytovaného na modernizaci nebo pořízení obydlí*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2018-136>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1997-13>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1994-72>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-107>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 139/2006 Sb., o koncesních smlouvách a koncesním řízení (koncesní zákon)*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-139>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon)*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany státu*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1999-222>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-254>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií*. [online]. [cit. 2019-04-30]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-406>

ZÁKONY PRO LIDI. *Zákon č. 565/1990 Sb., o místních poplatcích*. [online]. [cit. 2019-

## **Interní zdroje obce Kvasiny**

Memorandum Škoda Auto – Obec Kvasiny: MEMORANDUM O SPOLUPRÁCI při realizaci společných záměrů v obci Kvasiny

## **Seznam tabulek**

Tabulka č. 1: Postup při psaní diplomové práce, s. 5

Tabulka č. 2: Domácnosti v letech 2013 – 2018, s. 24

## **Seznam obrázků**

Obrázek č. 1: Fázový model veřejně politického procesu, s. 11

Obrázek č. 2: Evropské P3 projekty, s. 14

Obrázek č. 3: Bydlení ve svém, nebo v nájmu?, s. 19

Obrázek č. 4: Postup privatizace obecního bytového fondu v letech 1991 – 2011, s. 20

Obrázek č. 5: Kde se od roku 2010 zdražovaly nemovitosti k bydlení nejvíce?, s. 24

Obrázek č. 6: Nabídková cena nových bytů, s. 25

Obrázek č. 7: Letecký snímek Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny, s. 36

Obrázek č. 8: Vliv Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny na ceny bytů, s. 42

Obrázek č. 9: Strom problému, s. 43

Obrázek č. 10: Výstavba bytů pro zahraniční pracovníky, s. 51

Obrázek č. 11: Porovnání počtu úředních kroků a délky vydání stavebního povolení, s. 53

Obrázek č. 12: Dotčené orgány ve vztahu ke stavebnímu zákonu, s. 56

Obrázek č. 13: Diagram cílů, s. 63

## **Teze Diplomové práce**

## A. vymezení výzkumného problému

Předmětem výzkumu je regionální bytová politika. Je vymezena jako druh veřejné politiky zkoumané na podmínkách vybraného regionu. Jde o problém, který je dosud velmi málo teoreticky rozpracován. V práci bude vypracován teoretický rámec (koncept) „bytové politiky jako druhu („poddruhu“) veřejné politiky“, který má své aktéry, cíle, obsah, předpoklady a předmětné zaměření. Poté je tento problém řešen na případu města Rychnov nad Kněžnou.

Problematikou bytové politiky v rámci regionálního rozvoje Královéhradeckého kraje se začala intenzivně zabývat Vláda i kraj v roce 2014, kdy vedení společnosti Škoda Auto rozhodlo o rozsáhlé investici rozšíření výrobního závodu v Kvasínách. (Katedra geografie Přírodovědecké fakulty, 2017). Škoda auto je největším zaměstnavatelem Královéhradeckého kraje, tedy i rychnovského okresu. Průmyslová zóna má zásadní vliv na zaměstnanost celého rychnovského regionu. Rychnovsko se tak společně s Prahou-východ může pyšnit nejnižší nezaměstnaností v ČR (oba 1,2 % k 10.5.2018). Prosperita automobilky se přímo odráží v sociálním prostředí regionu i na demografických ukazatelích jeho blízkého okolí. (MPSV, online)

Od roku 2015 do konce roku 2017 se počet pracovníků zvětšil o více než 3 tisíce. Škoda auto celkem zaměstnává v kvasinském závodě necelých 8500 lidí. Celá průmyslová zóna Solnice-Kvasiny, již je součástí, čítá přibližně 11 tisíc pracovníků, což je stejný počet jako má Rychnov nad Kněžnou obyvatel.

Na tak rozsáhlé personální požadavky automobilky však místní zdroje nestačí. Do regionu kvůli práci dojíždějí lidé z celého Královéhradeckého kraje i z blízkého Polska. Mnoho lidí se za prací stěhuje a shání bydlení v okolních městech. Největším, tedy nejvíce preferovaným, je Rychnov nad Kněžnou. Podle starosty Jana Skořepy nyní žije v Rychnově nad Kněžnou o 4 tisíce lidí více, než je limit města a město se nestačí dostatečně rychle přizpůsobovat tak velkému množství lidí. (CIRI online; Dostálová 2018)

Město se tak potýká s dvěma hlavními problémy. Kolabující dopravní infrastrukturou a s nedostatkem bytů v soukromém nebo v městském vlastnictví. S problémem nedostatku bytů se pojí další sociální problémy např. vznik nelegálních ubytoven, nadužívání bytů velkým množstvím lidí – více odpadu, nedostatečná občanská vybavenost. Vedení města by chtělo problém řešit novou výstavbou, ale nemá na ni dostatečné prostředky. Nebrání se ani výstavbě soukromými investory. Developerskou výstavbou by město chtělo nalákat víc rodin a partnery zaměstnanců, kteří by snadno sehnali zaměstnání v různých oborech.

Městskými byty a regulovaným nájemným by město chtělo omezit nelegální ubytovny. Podobně by mohlo nabízet byty pro rodiny s dětmi nebo startovací byty pro mladé. Jedním z problémů nové výstavby je i zastaralý územní plán. Jeho změna by umožnila přeměnit zemědělské pozemky na stavební parcely pro novou výstavbu rodinných a bytových domů. (Šanda 2017; Katedra geografie PF 2017, IDNES 2017)

První krok udělala vláda přijetím usnesení č. 97 ze dne 9. února 2015 k návrhu zabezpečení investiční přípravy akce Rozšíření strategické průmyslové zóny Solnice-Kvasiny a zlepšení veřejné infrastruktury v Královéhradeckém regionu. Toto usnesení aktualizovala v červnu 2017 a tím schválila zvýšení dotace z původních 3 na téměř 6 mld. Kč. Podle hejtmana královéhradeckého kraje Jiřího Štěpána by se mělo investovat především do rozvoje dopravní infrastruktury, ale část prostředků půjde i na podporu bydlení. (CIRI online; Götzová 2017)

V červnu 2017 byla schválena i novela stavebního zákona, která od ledna 2018 zásadně změnila podmínky pro výstavbu i stavební plánování. Ministerstvo pro místní rozvoj v současné době pracuje na tvorbě nového stavebního zákona, který je podle ministryně pro místní rozvoj Kláry Dostálové nutný k tomu, aby se výrazněji zlepšily podmínky a zkrátila doba stavebního řízení. V rámci nově připravovaného stavebního zákona zástupci měst a obcí volají např. po upřednostněných odkupech nemovitostí, kterými by snáz docílili vlastnictví obecních nemovitostí. Problematikou sociálních bytů se má blíže zabývat v současné době připravovaný zákon o sociálním bydlení, který připravuje Ministerstvo pro místní rozvoj ve spolupráci s Ministerstvem práce a sociálních věcí. Podle premiéra Andreje Babiše, by měl zákon platit od ledna roku 2021. (Dostálová 2018; ČTK 2018)

Nejaktuálnějším přínosem pro bytovou politiku v Rychnově nad Kněžnou by se mohl stát program Podpora bydlení v oblastech se strategickou průmyslovou zónou 2018, na který je v současné době vypsána výzva. Cílem je podpořit rozvoj nájemního bydlení a zvýšení počtu nájemních bytů určených pro trvalé bydlení v okolí max. 30 km od Strategické průmyslové zóny Solnice – Kvasiny. (MMR 2018)

### **Výzkumný problém:**

Nedostatečná kapacita bytů a stavebních parcel v Rychnově nad Kněžnou jako důsledek nepřizpůsobivosti města na zvýšenou míru pracovní migrace.



## **B. Cíle diplomové práce**

Tento problém je pro svoji aktuálnost velmi proměnlivý a časově omezený. V mé práci bych chtěl zachytit vývoj problému, jeho řešení ze strany zasahujících aktérů i dopady na region a jeho obyvatelstvo.

Cílem diplomové práce je:

1. vytvořit teoretická východiska pro koncept „bytové a stavební politiky“ jako druhu („poddruhu“) veřejné politiky“, vymežit její obsah, aktéry, procesy a faktory.
2. s využitím vytvořeného konceptu „bytové a stavební politiky“ jej aplikovat na komunální úroveň,
3. na příkladu města Rychnov na Kněžnou odhalit možnosti, nástroje a způsoby, jak obce mohou účinně řešit aktuální problémy stavební a bytové politiky.

S ohledem na předmět zkoumání a cíle diplomové práce jsou stanoveny následující výzkumné otázky:

## **C. Výzkumné otázky**

4. Jaké nástroje a procesy používá komunální politika k prosazení cílů stavební a bytové politiky na úrovni regionu?
5. Jakou roli při prosazování cílů stavební a bytové politiky hrají aktéři regionální veřejné politiky?
6. Jak lze vyřešit problém nedostatku bytů?
  - Jak se k problému staví jednotlivé úrovně politické moci?
  - Jací aktéři mají vliv na komunální bytovou politiku?
  - Jak funguje kooperace veřejných institucí se soukromými subjekty při řešení veřejně politického problému?

## **D. Teoretická východiska**

Východiskem pro teoreticko-konceptuální rámec je idea „stavební a bytové politiky“. Chápeme ji jako druh komunální politiky, jejímž cílem je podpořit vývoj v regionu. Stavební

a bytová politika je druhem („poddruhem“) veřejné politiky. Má své procesy, aktéry, agendu a implementační rovinu. Procesní stránka bude zkoumána s využitím teorie fází veřejné politického procesu, role aktérů a agendy pak na bázi modelu A.A-A), implementační rovina s využitím teorie víceúrovňového vládnutí.

### **Teorie fází veřejně politického procesu**

Při dosahování určitých cílů ve veřejné politice je zapotřebí, aby určitý záměr prošel mnohohvrstevnatým procesem. *„Veřejně politický proces nutně přetrvává po určitou dobu a zahrnuje mnoho dílčích procesů. Účel a cíle politiky jsou většinou vymezeny na začátku politického procesu, nicméně se v čase mohou měnit (...) Výsledky a účinky veřejných politik nemusejí nutně znamenat konec politického procesu. Naopak mohou být opodstatněním pro jeho pokračování.“* (Potůček 2005, s. 34)

### **Teorie aktérů generujících agendu v arénách (tzv. model A-A-A)**

Do politického procesu vstupují aktéři, kteří disponují vlastními zájmy a interagují s ostatními aktéry v jejich vnitřním i vnějším prostředí. *„Tato teorie začleňuje procesy tvorby veřejné politiky do interaktivního pole, propojujícího a dynamizujícího tři segmenty, totiž politické Arény a politické Aktéry s politickými Agendami. (...) Aktéři, aktivní ve vzájemných interakcích uvnitř arén, navazují kontakty a udržují různé formy vazeb i s aktéry jiných arén. Tak dochází k četným vnitro-arénovým komunikačním tokům, právě tak jako komunikačním vazbám mezi aktéry různých arén.“* (Potůček 2016, s. 62–63)

### **Teorie víceúrovňového vládnutí**

Tuto teorii bych rád použil, abych poukázal na skutečnost, že různá rozhodnutí a implementace politik prochází více úrovněmi. Aktéři jednotlivých úrovní by spolu měli spolupracovat a komunikovat, aby se určitý záměr prosadil. *„Systém neustálého vyjednávání mezi vládami na několika úrovních – nadnárodní, národní, regionální a místní a jako výsledek širokého procesu institucionální tvorby a přerozdělení rozhodování, které vtáhlo některé dříve centralizované funkce státu až na supranárodní úroveň a některé naopak přesunulo dolů na regionální / místní úroveň.“* (Marks 1993)

## **E. Výzkumný plán**

Výzkumným designem práce bude případová studie zabývající se konkrétním případem sociálního problému bytové politiky. „*Případové studie detailně popisují nebo rozebírají jeden nebo několik málo případů z praxe. Jedná se o zkoumání předem zvoleného jevu, v rámci jeho reálného kontextu*“. (Hendl 2005, s. 104)

Pro výstižné definování výzkumného problému vytvořím strom problému, na kterém zachytím souvislosti s dalšími problémy. Kvůli dostatečné orientaci v problematice budu studovat odbornou literaturu a odborné dokumenty, které později zanalyzuji (desk research). Analýzu aktérů použiji k vyhledání zainteresovaných aktérů, abych pokryl co nejširší pole působnosti v dané problematice. Mohlo by jít např. o zástupce vedení města Rychnov nad Kněžnou, zástupce společnosti Škoda Auto, zástupce MMR oblasti bytové politiky, zástupce krajského úřadu v Hradci Králové, zaměstnanci společnosti Škoda Auto, kteří jsou zároveň obyvateli Rychnova nad Kněžnou apod.

Při zpracování diplomové práce bude postupováno podle následujících kroků:

Číslo kroku	Název kroku	Termín splnění	Poznámka
1	Projednání tézí a postupů DP s vedoucím práce	Květen 2018	
2	Vytvoření stromu problému	Červen 2018	
3	Studium literatury a dokumentů		Bude probíhat po celou dobu zpracovávání DP
4	Sekundární analýza dat		Bude probíhat po celou dobu zpracovávání DP
5	Analýza aktérů	Prosinec 2018	
6	Tvorba scénáře a provedení rozhovorů	Leden 2019	
7	Analýza rozhovorů	Únor 2019	
8	Odevzdání diplomové práce	Květen 2019	

## G. Předběžná náplň práce v anglickém jazyce

The subject of the research is regional housing policy. It is defined as a kind of public policy investigated on the conditions of the selected region. This is a problem that is still very little theoretically elaborated. The theoretical framework (concept) of "housing policy" as a kind ("subset") of public policy ", which has its actors, objectives, content, assumptions and

subject orientation, will be elaborated. Then this problem is solved in the case of Rychnov nad Kněžnou.

The city has two major problems. Collapsing transport infrastructure and a lack of housing in private or urban property. The problem of shortage of flats is connected with other social problems such as the creation of illegal hostels, overuse of apartments by a large number of people - more waste, insufficient civic amenities. The city leadership would like to address the problem with a new construction but does not have sufficient resources to do so. Construction by private investors is also not jeopardized. By developing a building, the city would like to attract more families and employees' partners who would easily find jobs in various fields. By city dwellings and regulated rent the city would like to restrict illegal hostels. Similarly, it could offer apartments for families with children or start-ups for young people. One of the problems of new construction is an obsolete land plan. Its change would make it possible to convert agricultural land into building plots for new construction of family and apartment buildings.

#### **F. Seznam odborné literatury a zdrojů empirických dat**

Viz seznam literatury Diplomové práce.

## Seznam příloh

Příloha č. 1: Předloha pro expertní rozhovor se starostou Rychnova nad Kněžnou

Příloha č. 2: Dotazníkové šetření

Příloha č. 3: Seznam zákonů souvisejících s veřejným stavebním právem

## Přílohy

### **Příloha č. 1: Předloha pro expertní rozhovor se starostou Rychnova nad Kněžnou**

**Průmyslová zóna Solnice – Kvasiny se neustále zvětšuje, Škoda Auto se dokonce chystá přesouvat divizi VW Passat do Kvasin. Pravděpodobně se bude opět zvětšovat počet zaměstnanců.**

Chystáte nějaká opatření do budoucna, aby se město lépe přizpůsobovalo většímu počtu lidí?  
Je vůbec v zájmu města, aby se zvětšoval počet obyvatel?

### **Životní úroveň**

Vnímáte rozvoj automobilky spíše pozitivně, nebo negativně s ohledem na rozvoj města a životní úroveň? (bezpečnost, dostupnost služeb, kvalita bydlení)

### **Byty a projekty**

Je pro Vás v současnosti výstavba prioritou, nebo je v RK nějaký závažnější problém?

Kolik je v RK městských bytů?

Máte nějaké sociální byty nebo byty pro seniory?

Máte představu, jaký by byl ideální počet městských bytů?

Kolik jich tedy chybí? A kolik jich bude?

Jaká je cena (regulovaného) nájemného v městských bytech?

Jaké má v současnosti město dokončené, probíhající a naplánované projekty na výstavbu bytů?

Je nějaký projekt plánovaný v centru města?

Kolik peněz je určeno na investice do městské výstavby?

Jaké jsou problémy spojené se získáním pozemku k výstavbě?

Chcete dál rozšiřovat hranice města?

Budete měnit územní plán?

## **Škoda Auto**

Existují nějaké dohody mezi automobilkou a RK, případně jinými městy?

Vlastní Škoda Auto nějaké byty přímo v RK?

Má automobilka vlastní ubytovny?

Prispívá nějakým způsobem automobilka městu? (bydlení, doprava, policie)

## **Další problémy**

Dovedl byste vyjmenovat 5 největších problémů v RK?

Jakým způsobem řešíte problém černých ubytoven?

Jak řešíte městskou kriminalitu?

Nasazujete např. polské policisty do terénu jako v Mladé Boleslavi?

Na co si lidé nejvíce stěžují?

## **Spolupráce s okolními městy**

Je ve Vašem zájmu, aby šli lidé bydlet i do některých okolních měst?

Spolupracujete se starosty okolních měst na řešení této problematiky?

## **Financování**

Jakých využíváte dotací nebo programů? (evropské, státní, krajské)

Spolupracujete s krajem? Prispívá kraj na bydlení přímo v Rychnově?

**Projekt Výstavba je pro ministryni pro místní rozvoj Kláru Dostálovou prioritou a stát bude dotovat obce 100% dotací na sociální byty.**

Využijete Programu Výstavba?

Co si o takových projektech myslíte?

Myslíte si, že se něco plošně změní a že takový projekt obcím pomůže?

## **Legislativa**

Co je podle Vás největším legislativním problémem při výstavbě?

Postřehl jste nějaké změny po uvedení novely stavebního zákona v platnost 1. 1. 2018?

Jak se Vám v otázkách bydlení spolupracuje se státem/krajem?

Máte představu, jaké řešení ze strany státu by obcím opravdu pomohlo?

## **Příloha č. 2: Dotazníkové šetření**

(Ohodnoťte situaci v Rychnově nad Kněžnou na stupnici 1-10, kde 1= nejméně, nejhorší; 10 = nejvíce, nejlepší)

- Jaká je kvalita života?
- Jaká je kriminalita?
- Jaká je nabídka služeb?
- Jaká je výše platů?
- Jaká je nabídka zaměstnání?
- Jaká je doprava během pracovního dne?
- Jaká je dostupnost zdravotních služeb?
- Jak vysoké jsou ceny bytů?
- Jaká je dostupnost bytů k nákupu?
- Jaká je dostupnost bytů k podnájmu?
- Jaká je dostupnost sociálních služeb?
- Jaký má vliv Průmyslová zóna Solnice – Kvasiny na město?
- Jaká je snaha města řešit problémy?

*(Zvolte jednu až tři z nabízených odpovědí)*

S čím máte Vy osobně největší problém?

- Kriminalita
- Dostupnost služeb
- Dostupnost sociálních služeb
- Dostupnost zdravotnických služeb
- Ceny bytů
- Nabídka zaměstnání
- Výše platů
- Odpadové hospodářství
- Doprava
- Dostupnost bytů
- Snaha města řešit problémy

(Zvolte jednu z odpovědí „*souhlasím*“, „*spíše souhlasím*“, „*nevím*“, „*spíše nesouhlasím*“ a „*nesouhlasím*“)

- Rozvoj Průmyslové zóny Solnice – Kvasiny má zásadní vliv na ceny bytů v Rychnově nad Kněžnou.
- Je třeba stavět nové obecní byty, které by sloužily pro zahraniční pracovníky automobilky.
- Je třeba stavět nové obecní byty pro současné obyvatele Rychnova nad Kněžnou.
- Je třeba stavět nové obecní byty sociálního charakteru.
- Město by mělo dál zvětšovat počet obyvatel.

(Zvolte odpověď „ano“, nebo „ne“)

- Pracujete Vy nebo někdo z Vaší rodiny v automobilce Škoda Auto?

(Zvolte jednu z odpovědí „*souhlasím*“, „*spíše souhlasím*“, „*nevím*“, „*spíše nesouhlasím*“ a „*nesouhlasím*“)

- Souhlasíte s rozšiřováním personální kapacity průmyslové zóny Solnice – Kvasiny?

(Nepovinné otevřené otázky)

- Máte jakoukoliv poznámku k bytové politice v Rychnově nad Kněžnou?
- Máte osobní zkušenost s černými ubytovny?

### **Příloha č. 3: Seznam zákonů souvisejících s veřejným stavebním právem**

#### **Kompetenční zákon**

1. Zákon č. 2/1969 Sb., o zřízení ministerstev a jiných ústředních orgánů státní správy České republiky (kompetenční zákon),

#### **Dotčené orgány**

2. Zákon č. 133/1985 Sb., o požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů,
3. Zákon č. 20/1987 Sb., o státní památkové péči, ve znění pozdějších předpisů,



4. Zákon č. 44/1988 Sb., o ochraně a využití nerostného bohatství (horní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
5. Zákon č.61/1988 Sb., o hornické činnosti, výbušninách a státní báňské správě, ve znění pozdějších předpisů,
6. Zákon č. 62/1988 Sb., o geologických pracích, ve znění pozdějších předpisů,
7. Zákon č. 114/1992 Sb., o ochraně přírody a krajiny, ve znění pozdějších předpisů,
8. Zákon č. 334/1992 Sb., o ochraně zemědělského půdního fondu, ve znění pozdějších předpisů,
9. Zákon č. 266/1994 Sb., o drahách, ve znění pozdějších předpisů,
10. Zákon č. 114/1995 Sb., o vnitrozemské plavbě, ve znění pozdějších předpisů,
11. Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
12. Zákon č. 13/1997 Sb., o pozemních komunikacích, ve znění pozdějších předpisů
13. Zákon č. 49/1997 Sb., o civilním letectví a o změně a doplnění zákona č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání (živnostenský zákon), ve znění pozdějších předpisů, ve znění pozdějších předpisů,
14. Zákon č. 166/1999 Sb., o veterinární péči a o změně některých souvisejících zákonů (veterinární zákon), ve znění pozdějších předpisů,
15. Zákon č. 189/1999 Sb., o nouzových zásobách ropy, o řešení stavů ropné nouze a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o nouzových zásobách ropy), ve znění pozdějších předpisů,
16. Zákon č. 222/1999 Sb., o zajišťování obrany České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
17. Zákon č. 239/2000 Sb., o integrovaném záchranném systému a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
18. Zákon č. 258/2000 Sb., o ochraně veřejného zdraví a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
19. Zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů,
20. Zákon č. 458/2000 Sb., o podmínkách podnikání a o výkonu státní správy v energetických odvětvích a o změně některých zákonů (energetický zákon), ve znění pozdějších předpisů,
21. Zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o posuzování vlivů na životní prostředí), ve znění pozdějších předpisů,

22. Zákon č. 164/2001 Sb., o přírodních léčivých zdrojích, zdrojích přírodních minerálních vod, přírodních léčebných lázních a lázeňských místech a o změně některých souvisejících zákonů (lázeňský zákon), ve znění pozdějších předpisů,
23. Zákon č. 185/2001 Sb., o odpadech a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
24. Zákon č. 254/2001 Sb., o vodách a o změně některých zákonů (vodní zákon), ve znění pozdějších předpisů,
25. Zákon č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví, ve znění pozdějších předpisů,
26. Zákon č. 274/2001 Sb., o vodovodech a kanalizacích pro veřejnou potřebu a o změně některých zákonů (zákon o vodovodech a kanalizacích), ve znění pozdějších předpisů,
27. Zákon č. 312/2001 Sb., o státních hranicích a o změně zákona č. 200/1990 Sb., o přestupcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o státních hranicích), ve znění pozdějších předpisů,
28. Zákon č. 449/2001 Sb., o myslivosti, ve znění pozdějších předpisů,
29. Zákon č. 76/2002 Sb., o integrované prevenci a omezení znečištění, o integrovaném registru znečišťování a o změně některých zákonů (zákon o integrované prevenci), ve znění pozdějších předpisů,
30. Zákon č. 139/2002 Sb., o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech a o změně zákona č. 229/1991 Sb., o úpravě vlastnických vztahů k půdě a jinému zemědělskému majetku, ve znění pozdějších předpisů,
31. Zákon č. 127/2005 Sb., o elektronických komunikacích a o změně některých souvisejících zákonů (zákon o elektronických komunikacích), ve znění pozdějších předpisů,
32. Zákon č. 251/2005 Sb., o inspekci práce, ve znění pozdějších předpisů,
33. Zákon č. 273/2008 Sb., o Policii České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
34. Zákon č. 157/2009., o nakládání s těžebním odpadem a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
35. Zákon č. 17/2012 Sb., o Celní správě České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
36. Zákon č. 201/2012 Sb., o ochraně ovzduší, ve znění pozdějších předpisů,
37. Zákon č. 503/2012 Sb., o Státním pozemkovém úřadu a o změně některých souvisejících zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
38. Zákon č. 224/2015 Sb., o prevenci závažných havárií způsobených vybranými nebezpečnými chemickými látkami nebo chemickými směsmi a o změně zákona č.

- 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů (zákon o prevenci závažných havárií), ve znění pozdějších předpisů,
39. Zákon č. 263/2016 Sb., atomový zákon, ve znění pozdějších předpisů, Veřejné rozpočty, poplatky a daně,
40. Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí, ve znění pozdějších předpisů,
41. Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů,
42. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů,
43. Zákon č. 218/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech a o změně některých souvisejících zákonů (rozpočtová pravidla) a zákona č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů,
44. Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů,
45. Zákon č. 634/2004 Sb., o správních poplatcích, ve znění pozdějších předpisů, Veřejná správa, správní řád a správní soudnictví,
46. Ústavní zákon č. 347/1997 Sb., o vytvoření vyšších územních samosprávných celků,
47. Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
48. Zákon č. 129/2000 Sb., o krajích (krajské zřízení), ve znění pozdějších předpisů,
49. Zákon č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů,
50. Zákon č. 150/2002 Sb., soudní řád správní, ve znění pozdějších předpisů,
51. Zákon č. 312/2002 Sb., o úřednicích územních samosprávných celků, ve znění pozdějších předpisů,
52. Zákon č. 314/2002 Sb., o stanovení obcí s pověřeným obecním úřadem a stanovení obcí s rozšířenou působností, ve znění pozdějších předpisů,
53. Zákon č. 500/2004 Sb., správní řád, ve znění pozdějších předpisů,
54. Zákon č. 300/2008 Sb., o elektronických úkonech a autorizované konverzi dokumentů, ve znění pozdějších předpisů,

#### **Prostorové informace, katastr nemovitostí a informační systémy veřejné správy**

55. Zákon č. 359/1992 Sb., o zeměměřičských a katastrálních orgánech, ve znění pozdějších předpisů,
56. Zákon č. 200/1994 Sb., o zeměměřictví a o změně a doplnění některých zákonů souvisejících s jeho zavedením, ve znění pozdějších předpisů,
57. Zákon č. 252/1997 Sb., o zemědělství, ve znění pozdějších předpisů,
58. Zákon č. 123/1998 Sb., o právu na informace o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů,

59. Zákon č. 365/2000 Sb., o informačních systémech veřejné správy a o změně některých dalších zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
60. Nařízení vlády č. 430/2006 Sb., o stanovení geodetických referenčních systémů a státních mapových děl závazných na území státu a zásadách jejich používání,
61. Zákon č. 111/2009 Sb., o základních registrech, ve znění pozdějších předpisů,
62. Zákon č. 256/2013 Sb., o katastru nemovitostí (katastrální zákon), ve znění pozdějších předpisů,
63. Zákon č. 358/2013 Sb., o poskytování údajů z katastru nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů,

### **Další související předpisy**

64. Zákon č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, ve znění pozdějších předpisů,
65. Zákon č. 360/1992 Sb., o výkonu povolání autorizovaných architektů a o výkonu povolání autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, ve znění pozdějších předpisů,
66. Zákon č. 89/1995 Sb., o státní statistické službě, ve znění pozdějších předpisů,
67. Zákon č. 18/1997 Sb., o mírovém využívání jaderné energie a ionizujícího záření (atomový zákon) a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
68. Zákon č. 22/1997 Sb., o technických požadavcích na výrobky a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
69. Zákon č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů,
70. Zákon č. 349/1999 Sb., o Veřejném ochránci práv, ve znění pozdějších předpisů,
71. Zákon č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů,<sup>7</sup>
72. Zákon č. 211/2000 Sb., o Státním fondu rozvoje bydlení a o změně zákona č. 171/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky ve věcech převodů majetku státu na jiné osoby a o Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů,
73. Zákon č. 248/2000 Sb., o podpoře regionálního rozvoje, ve znění pozdějších předpisů,
74. Zákon č. 225/2002 Sb., o podrobnostech vymezení staveb k vodohospodářským melioracím pozemků a jejich částí a způsobu a rozsahu péče o ně,

75. Zákon č. 122/2004 Sb., o válečných hrobech a pietních místech a o změně zákona č. 256/2001 Sb., o pohřebnictví a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
76. Zákon č. 378/2005 Sb., o podpoře výstavby družstevních bytů ze Státního fondu rozvoje bydlení, a o změně zákona č. 190/2004 Sb., o dluhopisech, (zákon o podpoře výstavby družstevních bytů),
77. Zákon č. 184/2006 Sb., o odnětí nebo omezení vlastnického práva k pozemku nebo ke stavbě (zákon o vyvlastnění), ve znění pozdějších předpisů,
78. Zákon č. 416/2009 Sb., o urychlení výstavby dopravní, vodní a energetické infrastruktury a infrastruktury elektronických komunikací, ve znění pozdějších předpisů,
79. Zákon č. 165/2012 Sb., o podporovaných zdrojích energie a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů,
80. Zákon č. 181/2014 Sb., o kybernetické bezpečnosti a o změně souvisejících zákonů (zákon o kybernetické bezpečnosti), ve znění pozdějších předpisů,
81. Zákon č. 194/2017 Sb., o opatřeních ke snížení nákladů na zavádění vysokorychlostních sítí elektronických komunikací a o změně některých souvisejících zákonů