

Obsah

Úvod	7
1 Bydlení	9
1.1 Základní charakteristiky bydlení	11
1.1.1 Základní funkce obydlí	11
1.1.2 Základní formy bydlení	12
1.1.2.1 Vlastnické bydlení	12
1.1.2.2 Soukromé nájemní bydlení	13
1.1.2.3 Sociální bydlení	14
1.2 Bytová politika	17
1.2.1 Koncepce	17
1.2.1.1 Podpory v oblasti bydlení financované Ministerstvem pro místní rozvoj v roce 2007	18
1.2.1.2 Podpory v oblasti bydlení financované Státním fondem rozvoje bydlení v roce 2007	18
1.2.1.3 Podpory v oblasti bydlení poskytované jinými resorty ...	19
1.2.1.4 Nepřímé formy podpory (daňové úlevy)	19
1.3 Stav bytového fondu	20
1.3.1 Složení bytového fondu	20
1.3.2 Kvalita bytového fondu	21
1.3.3 Vývoj bytového fondu	23
1.3.4 Dostupnost bytového fondu	25
1.3.4.1 Situace v hlavním městě Praha	27
1.3.5 Srovnání České republiky se zeměmi v EU	29
2 Financování bydlení	32
2.1 Volba vlastního a nájemního bydlení	32
2.2 Volba úvěru	33
2.2.1 Úvěr ze stavebního spoření	33
2.2.1.1 Klasický úvěr ze stavebního spoření	33
2.2.1.2 Překlenovací úvěr ze stavebního spoření	34
2.2.2 Hypotéční úvěr	35
2.2.2.1 Účelový hypotéční úvěr	35
2.2.2.2 Neúčelový hypotéční úvěr	36
2.2.3 Úroková sazba	37

2.2.3.1	Výše úrokové sazby	37
2.3	Nájemné	40
2.3.1	Faktory vstupující do tvorby nájemného	40
2.3.1.1	Kvalita pronajímané nemovitosti	41
2.3.1.2	Náklady na pořízení a provoz nemovitosti	42
2.3.1.3	Příjem nájemníka	45
2.3.2	Regulované nájemné a jeho vývoj	47
2.3.3	Deregulace nájemného a jeho důsledky	51
3	Sociální problematika v oblasti bydlení	55
3.1	Životní úroveň obyvatelstva	55
3.1.1	Příjmy domácností	55
3.1.2	Výdaje domácností	56
3.2	Sociální skupiny	57
3.3	Varianty řešení	58
3.3.1	Adresný příspěvek na nájemné	59
3.3.2	Sociální byty	60
3.4	Porovnání s EU	63
3.4.1	Evropské modely příspěvku na bydlení	63
3.4.1.1	Britský model	64
3.4.1.2	Německý model	64
3.4.1.3	Finský model	66
3.4.1.4	Holandský model	67
3.4.1.5	Francouzský model	68
3.4.1.6	Slovenský model	69
3.4.1.7	Český model	70
3.4.2	Sociální bydlení v Evropě	71
3.4.2.1	Německo	71
3.4.2.2	Belgie	71
3.4.2.3	Francie.....	71
3.4.2.4	Velká Británie	72
3.4.2.5	Itálie	72
3.4.2.6	Španělsko	72
3.5	Poskytování vládních dotací	72
3.5.1	Použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení ke krytí části nákladů spojených	

	s výstavbou bytů pro příjmově vymezené osoby	72
3.5.2	Použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení k podpoře výstavby družstevních bytů	73
3.6	Poskytování sociálních služeb	74
3.6.1	Ceny sociálních služeb	75
3.6.2	Nárok na sociální službu a příspěvek na péči a stanovení jeho výše	78
4	Sociální bydlení	80
4.1	Přístup k sociálnímu bydlení	80
4.2	Seniorské bydlení	80
5	Analytické zpracování průzkumu řešení informačních podkladů	
	pomocí dotazníkového zjišťování	85
5.1	Hodnocení dotazníkového průzkumu	86
5.1.1	Základní údaje	86
5.1.1.1	Zastoupení respondentů podle pohlaví	86
5.1.1.2	Zastoupení respondentů podle věkových skupin	87
5.1.1.3	Zastoupení respondentů podle vzdělání	88
5.1.2	Současný stav	88
5.1.2.1	Zastoupení respondentů podle druhu domácnosti, kterou obývají	89
5.1.2.2	Zastoupení respondentů podle zdravotního stavu	90
5.1.2.3	Zastoupení respondentů podle měsíčního příjmu	92
5.1.2.4	Zastoupení respondentů podle příjmu v domácnosti	93
5.1.2.5	Zastoupení respondentů podle současného typu bydlení	95
5.1.2.6	Zastoupení respondentů podle měsíčních výdajů na nájemné	95
5.1.2.7	Zastoupení respondentů podle celkových měsíčních výdajů na bydlení	96
5.1.2.8	Zastoupení respondentů podle služeb, které využívá	98
5.1.2.9	Zastoupení respondentů podle frekvence využití sociálních služeb	101
5.1.2.10	Zastoupení respondentů podle závislosti na sociálních službách	102

5.1.2.11	Názor respondentů na problémy v životě seniorů	102
5.1.3	Představy o seniorském bydlení	103
5.1.3.1	Preference respondentů pro určitý typ bydlení	103
5.1.3.2	Rozdělení respondentů podle preference o velikosti bytu	104
5.1.3.3	Rozdělení respondentů podle požadavku na sociální služby	105
5.1.3.4	Názor respondentů na konkrétní sociální služby	105
5.1.4	Závěrečné vyhodnocení dotazníkového průzkumu	108
6	Možnosti modelového řešení seniorského bydlení	110
6.1	Určení standardů kvality	110
6.2	Varianty seniorského bydlení	111
6.2.1	Seniorské bydlení založené na nájemní smlouvě v pensionu pro seniory	117
6.2.1.1	Základní údaje vzorového stavebního objektu	118
6.2.1.2	Studie investičního záměru výstavby pensionu pro seniory – soukromý investor VM1	122
6.2.1.3	Studie investičního záměru výstavby pensionu pro seniory – veřejný investor (obec) VM2	134
6.2.2	Seniorské bydlení založené na družstevním principu	145
6.2.2.1	Postup při založení seniorského bydlení na družstevním principu	145
6.2.2.2	Studie investičního záměru seniorského bydlení na družstevním principu VM3	147
6.2.3	Závěrečné shrnutí výsledků	159
7	Závěrečné shrnutí	161
	Seznam použité literatury	163
	Recenze	167